



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
w pierwszym półroczu 2025 roku**

Spis treści:

WPROWADZENIE	3
1. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYN.....	7
2. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA I SYTUACJI FINANSOWO – EKONOMICZNEJ.....	10
WYNIKI OSIĄGNIĘTE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2024 ROKU	10
ZNACZĄCE KONTRAKTY BUDOWLANE PODPISANE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM I PO DACIE BILANSOWEJ	15
3. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENT	17
3.1. PORTFEL ZAMÓWIEŃ	17
3.2. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ	18
4. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	22
5. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW ZAGROZEŃ I RYZYKA	32
6. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE.....	36
7. INFORMACJE NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM).....	36
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	36
9. POZOSTAŁE INFORMACJE	36

Wprowadzenie

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex („Grupa Kapitałowa”; „Grupa”) jest spółka PKB Pekabex S.A. („Pekabex”, „Spółka”, „Jednostka dominująca”, „Emitent”). Zarząd Spółki sporządza sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2025 roku łącznie ze sprawozdaniem z działalności Jednostki dominującej jako jedno sprawozdanie. Jeżeli wyraźnie w punkcie nie wskazano, że przedstawione dane dotyczą tylko Spółki PKB Pekabex S.A., przedstawione informacje dotyczą zarówno Grupy Kapitałowej jak i Spółki.

Grupa Pekabex jest jedną z największych grup budowlanych w Europie Środkowo-Wschodniej oraz największym i najbardziej doświadczonym producentem prefabrykatów betonowych. Grupa Pekabex posiada sześć zakładów produkcyjnych: pięć na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim na terenie Polski, Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są w Polsce i Niemczech. W skład Grupy Pekabex wchodzi również spółka prawa szwedzkiego i prawa niemieckiego realizujące projekty w formule generalnego wykonawstwa oraz spółka celowa prawa niemieckiego dedykowana do projektów deweloperskich mieszkaniowych, a także spółka na prawie brytyjskim przeznaczona do realizacji kontraktów budowlanych w zakresie dostaw i montażu. Obecnie działalność Grupy Pekabex koncentruje się na trzech głównych działalnościach biznesowych: prefabrykacja, generalne wykonawstwo inwestycji oraz działalności deweloperska.

Prefabrykacja

Podstawową działalnością Grupy jest produkcja elementów nowoczesnego budownictwa systemowego: prefabrykatów żelbetowych i sprężonych. Produkty Grupy znajdują zastosowanie przy budowie i wznoszeniu konstrukcji obiektów przemysłowych, handlowych, mieszkaniowych, biurowych, infrastrukturalnych i energetycznych, parkingów, stadionów oraz projektów nietypowych (np. indywidualnie projektowane i produkowane zbiorniki, łupiny prefabrykowane, elementy tuneli i mostów, biegi schodowe). Elementy prefabrykowane, ze względu na technologię produkcji i możliwość maksymalnego wykorzystania parametrów materiałowych, są konkurencyjne wobec innych materiałów i technologii wykorzystywanych na rynku polskim i zagranicznym. Największym atutem prefabrykacji jest możliwość zautomatyzowania produkcji, krótszy czas realizacji kontraktów oraz mniejsza liczba pracowników na placach budowy - a co za tym idzie również większe bezpieczeństwo. Technologia prefabrykacji umożliwia również uzyskanie PUM budynków większej nawet o 5–7% w stosunku do tego samego projektu realizowanego w technologiach tradycyjnych. Sprężenie betonu pozwala też na zmniejszenie przekrojów elementów konstrukcyjnych, co przekłada się na tańszy transport i montaż, a tym samym na atrakcyjne ceny sprzedaży. Istotny jest również aspekt zrównoważonego budownictwa, w który wpisuje się technologia prefabrykacji. Produkcją elementów prefabrykowanych w ramach Grupy zajmują się spółki Pekabex Bet, Kokoszki Prefabrykacja oraz FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH.

Produkcja elementów odbywa się w zakładach Grupy (jeden na terenie Niemiec i pięć na terenie Polski) w tym w Gdańsku, gdzie Grupa wybudowała jeden z najnowocześniejszych zakładów elementów prefabrykowanych w Europie. Odbywa się w nim w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych, ścian z podwójnego filigranu oraz ścian pełnych. Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności i rozpiętości. Ważną cechą prefabrykacji jest wysoka odporność ogniowa o klasie do R240, co pozwala na możliwość rezygnacji ze stosowania powłok ochronnych lub zabudowy elementów. Konstrukcje z prefabrykatów betonowych charakteryzują się zdecydowanie większą odpornością pożarową niż stalowe. W czasie pożaru, gdzie temperatura może przekraczać 700°C wytrzymałość stali obniża się tak bardzo, że wykonane z niej belki silnie się wyginają i nie są w stanie przenieść nawet ciężaru własnego stropu, tracąc swoją nośność. Beton jest materiałem niepalnym, który dobrze chroni stalowe pręty zbrojeniowe przed działaniem wysokiej temperatury przez co konstrukcje z prefabrykatów betonowych zwiększają bezpieczeństwo pożarowe i pozwalają zachować nośności w warunkach wysokich temperatur. Ma to podstawowe znaczenie dla stabilności całego budynku, co przekłada się na możliwość przeprowadzenia bezpiecznej ewakuacji ludzi oraz na sprawną pracę służb ratowniczych, ogranicza także skalę zniszczeń i rozprzestrzenianie się pożaru. Cechy jakościowe elementów sprawiają, że konstrukcje z prefabrykatów betonowych znajdują zastosowanie nawet przy budowie hal wielkopowierzchniowych w takich branżach jak przemysł naftowy i gazowy.

W kontekście zmian klimatycznych szczególnie istotne są także trudne warunki środowiskowe, na jakie mogą być narażone są budynki, wynikające z coraz bardziej ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak ulewne deszcze, intensywne opady śniegu, porywisty wiatr, duże amplitudy temperatur. Wytrzymałość na ciężkie warunki klimatyczne to również istotna cecha budynków z prefabrykatów betonowych.

W ramach poszerzania zastosowań prefabrykacji w budownictwie swoją działalność w ramach Grupy rozwija również projekt P.HOMES, w ramach którego oferuje kompleksowe realizacje domów systemowych jednorodzinnych w stanie deweloperskim, a także pod klucz. Domy P.HOMES wyróżnia wytrzymałość i jakość konstrukcji oraz nowoczesny styl i rozwiązania zapewniające wygodę użytkownika. Dużą zaletą domów systemowych jest również krótszy czas realizacji oraz mniejsze zużycie materiałów i energii przy jego budowie, co wpisuje się w ideę zrównoważonego budownictwa.

W fabrykach Grupy kontynuowany jest proces wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju, który wpisuje się w falę globalnych zmian, zwłaszcza w gospodarce Unii Europejskiej, ukierunkowanych na znaczące obniżenie zużycia energii, redukcję emisji gazów cieplarnianych oraz gospodarkę obiegu zamkniętego. Sektor przemysłu budowlanego pełni kluczową rolę w dekarbonizacji gospodarki, dlatego realizowane działania w tym obszarze są wielokierunkowe.

Generalne wykonawstwo inwestycji

Drugą linią biznesową Grupy jest świadczenie usług generalnego wykonawstwa inwestycji. Linia ta jest bardzo istotnym elementem łańcucha wartości Grupy Pekabex. W projektach realizowanych w tej formule wykorzystywane są betonowe konstrukcje prefabrykowane produkowane w zakładach Grupy. Duża część projektów realizowana jest również w formule „zaprojektuj i wybuduj”, gdzie zakres prac obejmuje nie tylko generalne wykonawstwo inwestycji, ale również fazę projektową poprzedzoną analizą potrzeb inwestora. Dzięki świadczeniu usług generalnego wykonawstwa Grupa nie tylko dostarcza dla swoich kontrahentów doskonałej jakości prefabrykaty, ale także kompleksowe rozwiązania, poprzez całościową realizację projektów budowlanych. Zespół Działu Generalnego Wykonawstwa składa się między innymi z inżynierów i projektantów wszystkich branż budowlanych, którzy kompleksowo wspierają inwestorów na poszczególnych etapach inwestycji: w zakresie obsługi formalno-prawnej, wskazywania ekonomicznych rozwiązań technicznych oraz:

- analizują warunki gruntowe i dobierają metodę posadowienia,
- projektują i dostarczają zoptymalizowaną konstrukcję: jako przedstawiciele lidera na rynku prefabrykatów żelbetonowych, i sprzężonych odpowiednio dobierają szkielet, który pozwala klientom zrezygnować z kosztownych podkonstrukcji dla elewacji, dachu czy instalacji,
- proponują optymalne rozwiązania w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych,
- wykonują wszystkie roboty kompleksowo: projektowanie i wykonawstwo,
- dbają o estetyczny wygląd obiektu i jego najbliższego otoczenia.

Głównym obszarem prac Działu Generalnego Wykonawstwa Pekabex jest budownictwo kubaturowe oraz mieszkaniowe. Te dwa segmenty polskiego rynku budowlanego rozwijały się w ostatnich latach bardzo dynamicznie.

W odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na hale magazynowo-logistyczne Grupa opracowała „System Hal Pekabex®”, który zawiera chronione prawem najnowsze rozwiązania konstrukcyjne, zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. „System Hal Pekabex®” wpisuje się również w rosnące zainteresowanie klientów zrównoważonym budownictwem. Dzięki zastosowanym koncepcjom technologicznym konstrukcje budynków powstające w ramach „Systemu Hal Pekabex®” mają ograniczony ślad węglowy i dodatkowo dużą nośność powierzchni dachowych, umożliwiającą montaż paneli fotowoltaicznych produkujących zieloną energię. Grupa oferuje również realizację projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się z w europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania natury i minimalizowania negatywnych skutków ingerencji w środowisko. Ponadto, płyty prefabrykowane odznaczają się szczególną odpornością na korozję czy działanie ognia, dzięki czemu są trwałe i bezpieczne. W efekcie wydatki związane z ubezpieczeniem hal są niższe niż w przypadku kupna polisy dla obiektów wznoszonych ze stali. Niższe są też koszty konserwacji czy eksploatacji budynków żelbetonowych: niższy przekrój dachu ogranicza wydatki związane z ogrzewaniem, a większa wytrzymałość elementów prefabrykowanych eliminuje konieczność odśnieżania. Ponadto trwałość żelbetu jest szacowana na 50 lat, stali zaś zaledwie na 2–15 lat. Grupa współpracowała w zakresie generalnego wykonawstwa budynków kubaturowych z największymi inwestorami parków magazynowo-logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej takimi jak MLP, Prologis, Panattoni, 7R, CTP.

Budownictwo mieszkaniowe to drugi, bardzo znaczący obszar działalności Działu Generalnego Wykonawstwa Grupy Pekabex. W perspektywie długoterminowej polski rynek mieszkaniowy będzie podlegał dalszemu rozwojowi ze względu na wciąż występujący deficyt lokali. Dodatkowo, nowoczesne rozwiązania z zakresu prefabrykacji są przyszłością rynku budowlanego, w tym również mieszkaniowego. Prognozy ekspertów branżowych wskazują, że zainteresowanie tą technologią budownictwa będzie wzrastało. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku Grupa opracowała rozwiązanie technologiczne – „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, które umożliwia szybkie, bezpieczne oraz ekonomiczne wznoszenie budynków, które są nie tylko wygodne dla jego mieszkańców, ale również ciekawe architektonicznie. Ważnym aspektem „System Pekabex® Budynki Mieszkalne”, zyskującym coraz bardziej na znaczeniu, jest idea zrównoważonego budownictwa. Budynki powstające w tej technologii mają wyższą izolacyjność akustyczną i cieplną, a dzięki innowacyjnej

technologii wznoszenia budynków, eksploatacja i wykorzystywanie zasobów jest bardziej efektywne, co minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. Grupa zrealizowała w formule generalnego wykonawstwa inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego w Toruniu przy ulicy Okólnej. Była to pierwsza inwestycja w ramach rządowego programu mieszkaniowego realizowana w technologii prefabrykacji. Poza tą inwestycją, Grupa zrealizowała także kontrakt na budowę budynków mieszkalnych we Włocławku dla spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o.; ., jak również obiekty mieszkaniowe dla prywatnych inwestorów jak Trei Real Estate, oraz obiekty typu akademiki (ostatnie dwa obiekty zrealizowane w Warszawie).

Szeroka oferta Działu Generalnego Wykonawstwa w zakresie realizacji obiektów logistycznych, magazynowych, produkcyjnych, biurowych, handlowo-usługowych oraz mieszkalnych, z użyciem nowoczesnej technologii prefabrykacji, jest skierowana do wymagającego inwestora. Stąd stosowane indywidualne podejście do każdego projektu tak, aby realizowany obiekt budowlany był dostosowany do życzeń i potrzeb użytkownika przy jednoczesnym maksymalnym skróceniu procesu budowy oraz zachowaniu wysokiej jakości. Własne biuro projektowe, produkcja prefabrykacji w fabrykach Pekabex, generalne wykonawstwo oraz szerokie, profesjonalne zaplecze kadrowe - to czynniki, które gwarantują Inwestorowi kompleksową obsługę w zakresie praktycznie każdej inwestycji.

Działalność deweloperska

W ramach swojej działalności Grupa Pekabex prowadzi również realizację projektów deweloperskich na własny rachunek pod marką „Pekabex Development”. Jest to trzecia linia biznesowa rozwijana przez Grupę. Obejmuje ona celowe spółki deweloperskie, które dzięki posiadanym i ciągle poszerzanym kompetencjom realizują inwestycje od pozyskania nieruchomości, realizacji obiektów, finansowania, aż do ich komercjalizacji. Pekabex Development w ramach realizowanej działalności oferuje mieszkania, apartamenty wakacyjne, domy jednorodzinne dwulokalne, powierzchnie usługowe oraz obiekty typu hotelowego i rehabilitacyjnego. Szczegółowy opis prowadzonych inwestycji został przedstawiony w rozdziale 2 niniejszego sprawozdania.

Do przewag konkurencyjnych budownictwa mieszkaniowego w technologii prefabrykacji należy przede wszystkim: krótszy czas realizacji inwestycji niż przy tradycyjnym budownictwie (budynki z elementów prefabrykowanych są gotowe do użytku w czasie nawet o połowę krótszym niż w technologii tradycyjnej), oraz możliwość wygospodarowania o około 5-7% większej ilości PUM-u na takiej samej powierzchni działki. Własne biuro projektowe, produkcja prefabrykacji w fabrykach Pekabex, generalne wykonawstwo oraz szerokie, profesjonalne zaplecze kadrowe - to czynniki, które gwarantują inwestorowi kompleksową obsługę w zakresie praktycznie każdej inwestycji.

Ponadto, coraz większego znaczenia nabiera aspekt zrównoważonego budownictwa. System Pekabex® Budynki Mieszkalne pozwala na zminimalizowanie ilości odpadów na placu budowy. Elementy konstrukcyjne wytwarzane są w kontrolowanych warunkach w fabryce, co pozwala na optymalne wykorzystanie materiałów. Prefabrykaty projektowane są z myślą o efektywności energetycznej. Pełna kontrola nad procesem produkcji pozwala na precyzyjne zastosowanie izolacji termicznej oraz innych rozwiązań poprawiających efektywność energetyczną budynków. To z kolei pozytywnie wpływa na koszty eksploatacji i zużycie energii przez cały okres użytkowania. Projekty Grupy są tworzone od podstaw, już na etapie koncepcji wykonania obiektów, poprzez produkcję poszczególnych elementów w fabryce po proces montażu na terenie budowy, Grupa posiada własne centra badawcze i wewnętrzny system weryfikacji jakości, co pozwala na dostarczanie wysokiego poziomu komfortu użytkowania lokali. Prefabrykacja pozwala maksymalnie ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów budowlanych i precyzyjnie określić zapotrzebowanie na surowce naturalne. Inwestorzy zwracają uwagę na ilość odpadów z budowy czy ślad węglowy budynków. Beton podlega w 100% recyklingowi, a elementy z prefabrykatów betonowych generują mniejszy ślad węglowy od konstrukcji monolitycznych (tradycyjnych). Istotne są również aspekty społeczne takie jak to, czy osiedla posiadają infrastrukturę pozwalającą na komfortowe korzystanie zarówno z części wspólnych jak i przynależnych części indywidualnych. Grupa stawia również na zielone strefy, projekty Grupy uwzględniają również potrzeby mieszkańców w każdym wieku, zwracając uwagę na to by nie tworzyć barier komunikacyjnych.

Trzy działalności biznesowe Grupy wzajemnie się uzupełniają, a dzięki kompleksowości Pekabex ma kompetencje i doświadczenie w prowadzeniu nawet najbardziej wymagających projektów. To wszystko składa się na unikatowy model biznesowy Grupy Pekabex, który umożliwił objęcie pozycji lidera w budownictwie prefabrykowanym w Polsce i otworzył drogę do ekspansji zagranicznej. Efektywność działania trzech linii biznesowych jest wspomagana przez działy operacyjne funkcjonujące w ramach Grupy, takie jak Dział Sprzedaży, Dział Projektowy, Dział Logistyki, Dział Realizacji oraz inne działy wsparcia biznesu m.in. HR, IT, Dział Prawny, Dział Finansowy czy Administracja.

Pekabex posiada własne biura projektowe, wyspecjalizowane w projektowaniu konstrukcji budynków i budowlach wznoszonych z prefabrykatów betonowych. Pekabex zatrudnia wysokiej klasy inżynierów i specjalistów z międzynarodowym doświadczeniem oraz prowadzi stałą współpracę z biurami zewnętrznymi. Projekty powstające według

„Systemów Pekabex” są nowoczesne, bezpieczne i ekonomiczne, a wybudowane na ich podstawie obiekty wyróżniają się w krajobrazie architektonicznym. Grupa stosuje nowatorskie rozwiązania, zgodne ze standardami polskimi oraz europejskimi. Grupa posiada własne Centrum Badań i Rozwoju (utworzone w 2017 roku), w którym powstają innowacyjne koncepcje i opracowywane są najlepsze rozwiązania budowlane i konstrukcyjne dla jej kontrahentów z uwzględnieniem oddziaływania naszych produktów na środowisko. W ramach struktury organizacyjnej Grupa utworzyła również Pekabex Engineering, jednostkę zatrudniającą wysokiej klasy inżynierów skupiających się na doskonaleniu procesów produkcyjnych w oparciu o innowacyjne rozwiązania oraz realizacji prac badawczo-rozwojowych w tym obszarze. Zarząd Grupy stawia na nowoczesne rozwiązania informatyczne i sukcesywnie buduje kompetencje Grupy w tym zakresie, mający na celu digitalizację i usprawnienie procesów produkcyjnych i operacyjnych w Grupie Pekabex.

W swojej działalności Grupa łączy kompetencje firmy produkcyjnej, inżynieryjnej, budowlanej i deweloperskiej. Pekabex zapewnia także bezpieczny transport wyprodukowanych prefabrykatów na place budowy komunikacją kołową lub kolejowo-kołową na terenie całego kraju. Organizuje także dowóz elementów za granicę, wykorzystując transport morski. Stały nadzór nad ciągłością dostaw i bezpieczeństwem transportu prefabrykatów sprawuje Dział Logistyki. Stosowane przez Grupę niskopodwoziowe samochody umożliwiają przewóz elementów o długości powyżej 40 m i ciężarze przekraczającym 80 t, a także transport w pozycji pionowej prefabrykatów o wysokości nawet do 4,3 m.

Grupa posiada własny Dział Montażu, który dzięki wykwalifikowanej kadrze inżynieryjno-technicznej oraz doświadczonej załodze monterów realizuje nawet najbardziej nietypowe instalacje konstrukcji prefabrykowanych, zachowując przy tym najwyższe standardy jakości oraz bezpieczeństwa. Wykonywanie najbardziej pracochłonnych i najcięższych prac montażowych odbywa się przy pomocy dużych maszyn budowlanych z maksymalnym wykorzystaniem ich potencjału, pod nadzorem wykwalifikowanych pracowników, co generuje bezpieczniejsze środowisko pracy i sprawia, że budownictwo prefabrykowane jest odpowiedzialne społecznie. Niezależnie od pory roku oraz warunków atmosferycznych ekipy montażowe (w tym w kraju i za granicą) pracują na placach budowy, realizując projekty terminowo i zgodnie z uzgodnionymi wcześniej założeniami. Grupa posiada również siłę własną do wykonywania prac związanych z montażem elementów monolitycznych. Montaż prefabrykatów jest tym etapem procesu budowy, którego postęp i efekty widać niemalże natychmiast, budynki z prefabrykatów Grupy powstają w tempie nieosiągalnym dla tradycyjnej technologii, co jest również niewątpliwą zaletą doświadczenia i jakości pracy zespołów Działu Montażu.



Montaż elementów prefabrykowanych, Selgros Poznań

1. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej wraz z podaniem ich przyczyn

Organami Spółki dominującej są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Na dzień bilansowy w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Robert Jędrzejowski- Prezes Zarządu,
- Beata Żaczek- Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Seremet - Wiceprezes Zarządu

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w skład Grupy Kapitałowej Pekabex wchodziło 40 podmiotów, w tym spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. jako jednostka dominująca, Pekabex Bet S.A. jako spółka koncentrująca główną działalność Grupy, 23 spółki deweloperskie, w tym Pekabex Development sp. z o.o. jako koordynator projektów deweloperskich oraz 4 spółki zlokalizowane na terenie Niemiec i 1 na terenie Szwecji oraz 1 na terenie Wielkiej Brytanii:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		30.06.2025	31.12.2024
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Bet S.A. Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen	Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg Sverige AB	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	100 %
PGU GmbH	c/o 3T.LAW, Oberländer Ufer 154a, 50968 Köln	100 %	100 %
Pekabex Construction Ltd	Ealing Cross, 1st Floor, 85 Uxbridge Road, London, W5 5TH, UK	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A., Niederlassung in Deutschland	Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	Poł. z Pekabex SA	Poł. z Pekabex SA
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	95 %
Pekabex Development sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Pekabex Łacina sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Revital Operator Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Urban Property Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2025 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		30.06.2025	31.12.2024
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Drewnicka Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.**	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	0 %	0 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	90 %	90 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Milczańska Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	83,33 %	100 %
Pekabex Inwestycje XXI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XXII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Smolna Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	34 %	-
Pekabex Bielsko Sp. z o. o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	100%	-
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Green Logistic Development Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	100 %	100 %
Hansen Home Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-040 Warszawa	70 %	70 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

* Komplementariuszem spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa jest spółka Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Komplementariusz wniósł wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys.).

** Grupa posiada kontrolę nad spółką, w tym powołuje zarząd spółki

Zamiany w strukturze Grupy w pierwszym półroczu 2025 roku oraz po dniu bilansowym

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXI sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 7 maja 2025 roku.

Z dniem 14 marca 2025 roku, została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXII sp. z o.o.. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich w Grupie Kapitałowej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 25 kwietnia 2025 roku.

Z dniem 12 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Bielsko sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją inwestycji polegającej na budowie nowej hali produkcyjnej dla Grupy Kapitałowej w Bielsku Białej. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 28 maja 2025 roku.

Z dniem 14 maja 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Smolna sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. 34% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Pozostałe udziały pozostają poza kontrolą Grupy Kapitałowej. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 21 maja 2025 roku.

Po dniu bilansowym, z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIII sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV

Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 3 września 2025 roku.

Po dniu bilansowym, z dniem 14 sierpnia 2025 roku została utworzona spółka Pekabex Inwestycje XXIV sp. z o.o. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio, poprzez Pekabex Development sp. z o.o. i Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich. Spółka jest w trakcie rejestracji w KRS.

Zmiana w strukturze Grupy - segment deweloperski

Z dniem 10 grudnia 2024 roku zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów w spółkach z segmentu deweloperskiego Pekabex Łacina sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., Pekabex Drewnicka sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o., Pekabex Milczańska sp. z o.o., na podstawie których Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz spółki zależnej Pekabex Development Sp. z o.o. Rejestracja sprzedaży w KRS nastąpiła w pierwszym kwartale 2025 roku.

Z dniem 31 stycznia 2025 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. odkupiła od Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 300 udziałów w spółce Pekabex Jasielska Sp. z o.o. za łączną kwotę 70 tys. zł.

Z dniem 8 kwietnia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 6 tys. zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez nowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Postanowieniem z dnia 16 lipca 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Milczańska Sp. z o.o.

Z dniem 29 maja 2025 roku Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 30 czerwca 2025 roku Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty sprzedał spółce Pekabex Development Sp. z o.o. 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

Z dniem 1 lipca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 tys. zł, tj. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 6 tys. zł poprzez utworzenie 20 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Z dniem 29 sierpnia 2025 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.

Z dniem 19 sierpnia 2025 roku Pekabex Development Sp. z o.o. sprzedała Eques Pekabex Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 1 udział, o wartości nominalnej 500 zł, za cenę 500 zł, w spółce Pekabex Smolna Sp. z o.o.

2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta i sytuacji finansowo – ekonomicznej

Wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2025 roku

Podstawowe wskaźniki finansowe dla Grupy Kapitałowej Pekabex SA przedstawiają się następująco:

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024	zmiana %
				30.06.2025 vs 30.06.2024
EBIT [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej)	9 081	29 670	65 079	(69,4%)
EBIDTA [tys. zł] (wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację)	24 016	44 790	96 028	(46,4%)
Wskaźniki rentowności:				
Rentowność majątku (wynik finansowy netto LTM/ suma aktywów)	1,79%	2,35%	2,81%	
Rentowność kapitałów własnych (wynik finansowy netto LTM/ kapitał własny na koniec okresu)	4,89%	7,33%	7,41%	
Rentowność netto sprzedaży (wynik finansowy netto/ przychody ze sprzedaży produktów i towarów)	0,22%	5,25%	2,37%	
Wskaźniki płynności:				
Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe)	1,38	1,18	1,36	
Płynność długoterminowa (aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe)	1,58	1,47	1,61	
Pozostałe istotne:				
Dług netto *	152 059	246 233	104 274	
(suma zobowiązań finansowych - środki pieniężne i ich ekwiwalenty)				
EBIDTA LTM (EBITDA za ostatnie 12 miesięcy)	75 254	99 759	96 028	
Wskaźnik długu netto do EBIDTA LTM (Dług netto / EBIDTA LTM)	2,02	2,47	1,09	
Współczynnik finansowy (kapitał własny na koniec okresu / aktywa ogółem)	0,37	0,32	0,38	

* do wartości Kredytów i innych instrumentów dłużnych nie wlicza się wartości wyceny instrumentów pochodnych oraz wartość zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej z PFR

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2025 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z wyniku – wybrane dane	od 01.01 do 30.06.2025	od 01.01 do 30.06.2024	zmiana proc. do 30.06.2024	zmiana wartościowa do 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	913 343	736 846	23,95%	176 497
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	9 081	29 670	(69,39%)	(20 590)
Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży (proc.)	0,99%	4,03%	spadek o 3,03 p.p.	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 858	18 747	(90,09%)	(16 888)
Zysk (strata) netto	2 047	16 048	(87,25%)	(14 001)
Zysk netto / Przychody ze sprzedaży (proc.)	0,22%	2,18%	spadek o 1,95 p.p.	-
EBITDA	24 016	44 790	(46,38%)	(20 774)
EBITDA/Przychody ze sprzedaży	2,63%	6,08%	spadek o 3,45 p.p.	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej – wybrane dane	od 01.01 - 30.06.2025	od 01.01 - 30.06.2024	od 01.01 - 31.12.2024	zmiana wartościowa do 30.06.2024	zmiana proc. do 30.06.2024	zmiana wartościowa do 31.12.2024	zmiana proc. do 31.12.2024
Aktywa	1 502 470	1 643 358	1 455 139	-140 888	-8,57%	47 331	3,25%
Aktywa obrotowe	1 037 063	1 130 096	997 764	-93 033	-8,23%	39 299	3,94%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	160 106	182 239	202 797	-22 133	-12,15%	-42 691	-21,05%
Aktywa trwałe	465 406	513 263	457 375	-47 857	-9,32%	8 031	1,76%
Zobowiązania długoterminowe	201 337	159 081	170 579	42 256	26,56%	30 758	18,03%
Zobowiązania krótkoterminowe	750 877	956 476	731 918	-205 599	-21,50%	18 959	2,59%
Kapitał własny	550 255	527 801	552 642	22 454	4,25%	-2 387	-0,43%

Wielkość produkcji w zakładach Grupy w I półroczu w latach 2021 – 2025	01-06.2021	01-06.2022	01-06.2023	01-06.2024	01-06.2025
Wielkość produkcji w m ³	125 625,3	136 398,6	107 135,3	91 281,3	99 517,6

Produkcja zrealizowana od stycznia do czerwca 2025 roku wyniosła 99 517,6 m³ podczas gdy w analogicznym okresie 2024 roku wyniosła 91 281,3 m³

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2025 roku wyniosły 913 343 tys. zł i były wyższe o 23,95 proc. w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 roku. Wzrost przychodów dotyczył głównie segmentu realizacja kontraktów – prefabrykacja (wzrost o 80 607 tys. zł względem tego samego okresu w 2024 roku) oraz segmentu realizacja kontraktów – usługi budowlane (wzrost 106 482 tys. zł względem tego samego okresu w 2024 roku). Wynik EBITDA za pierwsze półrocze 2025 roku wyniósł 24 016 tys. zł i był niższy o 20 774 tys. zł (46,4%) od wyniku EBITDA osiągniętego w porównywalnym okresie 2024 roku. Jednocześnie rentowność działalności Grupy, w tym na poziomie EBITDA, spadła o 3,45 p.p. Spadek rentowności operacyjnej nastąpił głównie w segmentach: realizacja kontraktów – prefabrykacja i realizacja kontraktów – usługi budowlane. Na wyniki Grupy Kapitałowej osiągnięte w pierwszym półroczu 2025 wpływ miały czynniki omówione poniżej.

W pierwszej połowie 2025 roku polska branża budowlana charakteryzowała się niską produkcją budowlano-montażową, która w kwietniu i maju 2025 była na minusie, oraz narastającymi problemami z zadłużeniem firm. Perspektywy sektora na drugą połowę roku są nieco lepsze, z prognozowanym realnym wzrostem w całym 2025 roku. Kluczowe czynniki to ożywienie inwestycji publicznych w infrastrukturę (ze środków Unijnych i KPO), obniżenie stóp procentowych, stabilizacja inflacji blisko celu inflacyjnego, wzrost PKB oraz stabilizacja kosztów pracy.

Koszty materiałów

Po okresie znacznych zawirowań cenowych w 2024 rok, pierwsze półrocze 2025 roku przebiegło wyraźnie pod znakiem stabilizacji cen. Jednym z najważniejszych materiałów do produkcji dla Grupy Pekabex jest stal. Cena pręta zbrojeniowego ukształtowała się na poziomie około 2,80 – 3,00 zł/kg w 2024 roku, w pierwszej połowie 2025 roku odnotowano jednak nieznaczny spadek – średnio do ok. 2,70 zł/kg.

Ceny materiałów izolacyjnych pozostawały na stabilnym poziomie w pierwszym półroczu 2025 roku. Ogólna dostępność materiałów w sektorze izolacji pozostaje dobra.

Bardzo istotnym materiałem w produkcji prefabrykatów betonowych jest sklejka, którą stosuje się do wytwarzania form. W pierwszym półroczu 2025 roku ceny sklejki w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie, porównywalnym do 4 kwartału 2024 roku, mimo prognozowanych dalszych wzrostów tego materiału. Stabilizacja cen nastąpiła dzięki częściowej normalizacji kosztów transportu oraz wyhamowaniu popytu na rynku budowlanym.

Ceny cementów w 2024 roku pozostały stabilne, podobnie jak ceny chemii budowlanej, jednak w pierwszej połowie 2025 roku odnotowano wzrost o 2–3 proc. Prognozy na drugą połowę 2025 roku wskazują na możliwość kilkuprocentowych obniżek cen, co może oznaczać początek nowego trendu spadkowego. Ceny kruszyw wzrosły o ok 5 proc. w 2024 roku, co było spowodowane brakiem dostępności kruszywa na rynku. W pierwszym kwartale 2025 roku rynek doświadczył dalszego, wzrostu, ale już o mniejszej dynamice (1–2 proc.), w drugim kwartale ceny ustabilizowały się, a relacja podaży i popytu osiągnęła względną równowagę.

Koszty nośników energii

Zarząd monitoruje rynki kluczowych dla produkcji surowców i materiałów, a także nośników energii. Grupa realizując politykę, która ma na celu minimalizację niekorzystnych skutków zmienności cen. Prowadzone są rozmowy z kluczowymi dostawcami Grupy, których ceny produktów są bardzo wrażliwe na zmiany cen energii, czy dostawcy gazu i energii, w celu zapoznania się z ich polityką ochrony dostaw oraz kontraktacji cen na kolejne okresy. Ceny nośników energii w 2024 spadły. W pierwszym półroczu 2025 roku trend ten został utrzymany. Grupa dokonywała większość swoich zakupów gazu w tym okresie na rynku RDN (Rynek Dnia Następnego – SPOT), gdzie zakup energii następuje po hurtowych cenach aktualnie notowanych na Towarowej Giełdzie Energii. Rynek RDN jest na tyle korzystny, że umożliwia zakup energii elektrycznej jako połączenia „energii czarnej” oraz energii uzyskiwanej z OZE (Odnawialne Źródła Energii). Im większy jest udział energii odnawialnej w miksie energii (PSE) tym cena jest niższa dla kupującego.

Udział kosztu energii elektrycznej, energii cieplnej oraz gazu technicznego w skali kosztów Grupy, w szczególności w kosztach materiałów i energii, nie jest istotny i stanowi około 2 proc. wartości tej pozycji kosztów rodzajowych w Grupie Kapitałowej.

Koszty robocizny

Od 1 stycznia 2025 roku płaca minimalna wzrosła do 4 666 zł brutto. Wzrost ten, podobnie jak wcześniejsze podwyżki w 2024 roku, wpłynął na podniesienie kosztów zatrudnienia, zarówno wśród pracowników otrzymujących wynagrodzenie minimalne, jak i w ramach całej siatki płac. Efektem była kolejna fala presji płacowej w pierwszym kwartale 2025 roku. Jednak w drugim kwartale 2025 roku sytuacja na rynku pracy zaczęła się zmieniać. Zgodnie z danymi GUS, stopa bezrobocia odnotowała wzrost w porównaniu do końca 2024 roku i choć wzrost ten nie był gwałtowny, to jednak osłabiło presję na dalsze szybkie podwyżki wynagrodzeń, co w perspektywie może przełożyć się na odbudowę konkurencyjności i poprawę wyników finansowych firm dzięki stabilizacji kosztów pracy.

Koszty zatrudnienia pozostają jednym z najistotniejszych obciążeń finansowych w budownictwie. Przedsiębiorstwa z branży sygnalizują, że mimo lekkiej poprawy sytuacji, wysokie koszty pracy wciąż ograniczają ich marże i konkurencyjność. Wzrost bezrobocia może w średnim okresie przyczynić się do stabilizacji wynagrodzeń w branży, co potencjalnie odciąży koszty inwestycji budowlanych w drugiej połowie 2025 roku.

Koszty podwykonawców

W 2025 roku sytuacja w branży budowlanej nadal pozostawała trudna. Utrzymująca się niepewność makroekonomiczna i geopolityczna w dalszym ciągu ograniczała aktywność inwestorów. Spadek liczby nowych projektów przekładał się na niższe zapotrzebowanie na usługi podwykonawcze, choć w porównaniu z końcówką 2024 roku można zaobserwować oznaki stabilizacji – głównie w projektach infrastrukturalnych i modernizacyjnych finansowanych ze środków publicznych. Pomimo większej dostępności podwykonawców, ceny ich usług w pierwszej połowie 2025 roku nie spadały tak dynamicznie, jak można by oczekiwać przy spadku popytu. Wynika to z kilku czynników; koszty materiałów budowlanych utrzymują się na wysokim poziomie oraz koszty robocizny, mimo zmniejszonej presji płacowej wskutek wzrostu bezrobocia, nadal są wyraźnie wyższe niż w latach poprzednich. W efekcie, ceny usług podwykonawców w pierwszym półroczu 2025 spadły tylko nieznacznie w stosunku do końca 2024 roku, co oznacza, że rynek podwykonawczy nie dostosował się w pełni do spadku popytu. Prognozuje się, że jeżeli w przeciągu dwóch kolejnych kwartałów nie nastąpi wyraźne ożywienie inwestycji prywatnych i publicznych, można się spodziewać dalszego wzrostu liczby postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych w segmencie MŚP działających w sektorze budowlanym, zwłaszcza dotyczy to firm wyspecjalizowanych w wąskich usługach, gdzie konkurencja cenowa i ograniczona liczba zleceń dodatkowo pogłębiają

problemy z płynnością finansową. To może prowadzić do konsolidacji rynku usług podwykonawczych i do zmniejszenia tym samym konkurencyjności, zwiększając ceny usług.

Koszty logistyczne / transportu

Na sytuację branży transportu, spedycji i logistyki (TSL) w pierwszych miesiącach 2025 roku nadal wpływały czynniki makroekonomiczne i geopolityczne. Spowolnienie gospodarcze w Europie utrzymuje się, co ogranicza wolumen przewozów, szczególnie w transporcie międzynarodowym. Choć inflacja w Polsce i w strefie euro zaczęła stopniowo spadać, to koszty działalności w branży TSL pozostają wysokie. Ceny paliw w pierwszym półroczu 2025 wykazywały dużą zmienność, głównie w wyniku napiętej sytuacji na rynkach energetycznych i geopolitycznych. Presja płacowa uległa osłabieniu w związku z rosnącym bezrobociem w gospodarce, co jednak nie oznacza spadku kosztów pracy – wynagrodzenia kierowców wciąż pozostają istotnym składnikiem kosztów operacyjnych. W konsekwencji ceny usług transportowych w pierwszej połowie 2025 roku utrzymywały się na relatywnie wysokim poziomie, pomimo spadku popytu. Sektor transportu drogowego kontynuuje dostosowywanie się do zmian w zakresie rozliczania czasu pracy kierowców, a także do procesów automatyzacji i cyfryzacji w logistyce. Coraz więcej firm inwestuje w systemy telematyczne, które pozwalają lepiej kontrolować koszty paliwa i optymalizować trasy. Rynek przewoźników drogowych w Polsce pozostaje mocno rozdrobniony i bardzo konkurencyjny. Mniejsze podmioty borykają się z problemami płynnościowymi, natomiast więksi gracze zyskują przewagę dzięki skali działalności, nowoczesnym flotom i wdrożeniu cyfrowych narzędzi zarządzania transportem.

Grupa posiada pięć zakładów produkcyjnych na terenie Polski oraz jeden na terenie Niemiec. We wszystkich zakładach Grupy produkowane są elementy wykorzystywane praktycznie w każdym segmencie budownictwa kubaturowego (hale, magazyny, obiekty biurowe i handlowe, mieszkaniówka), zakłady Grupy realizują również produkcję elementów wykorzystywanych w budownictwie infrastrukturalnym i dotyczą takich obiektów jak mosty, podkłady kolejowe czy tunele. Lokalizacja zakładów pozwala na ograniczenie kosztów transportu i sprawną logistykę oraz na rozwój ekspansji zagranicznej zwłaszcza na rynku niemieckim oraz rynkach skandynawskich.

Perspektywa dla gospodarki i Grupy Kapitałowej na kolejne kwartały

Według Głównego Urzędu Statystycznego Produkt Krajowy Brutto Polski w drugim kwartale 2025 roku wzrósł o 3,4 proc. rok do roku. Jest to głównie zasługa zwiększonej konsumpcji. Polską gospodarkę napędza konsumpcja, a jej kondycja i prognozy na drugą połowę roku wskazują, że będzie ona głównym motorem napędowym wzrostu gospodarczego Polski w najbliższych kwartałach. Odczyty dotyczące nakładów inwestycyjnych nie są aż tak optymistyczne, jednakże wskaźniki pokazują, że ożywienie inwestycyjne staje się faktem zarówno w sektorze publicznym jak i prywatnym. Dodatkowo pozytywnym czynnikiem wpierającym rozwój gospodarczy są odczyty wskaźnika inflacji, która w czerwcu 2025 roku wyniosła 4,1 proc. w ujęciu rocznym. W związku z tym, że prognozy wskazują, że inflacja ustabilizuje się w najbliższych miesiącach w okolicy celu inflacyjnego, analitycy oceniają, że cykl łagodzenia polityki pieniężnej będzie miał swój dalszy ciąg już jesienią 2025 roku, wtedy stopy procentowe mogą zostać obniżone o 25 pb. Obniżenie stóp procentowych może przynieść pobudzenie rynku nieruchomości poprzez poprawę dostępności finansowania. Czynniki, które będą kształtowały gospodarkę w najbliższym czasie będzie również obniżenie popytu na pracę, a co za tym idzie ograniczenie presji płacowej, zwiększenie konkurencyjności kosztowej firm, co może przełożyć się pozytywnie na ich wyniki finansowe.

Branża budowlana jest silnie powiązana z koniunkturą gospodarczą, dlatego zmienności czynników o charakterze popytowym i podażowym sprawia, że skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka inwestycyjnego wciąż utrzymuje się na niskim poziomie. Pomimo poprawy odczytów wskaźników makroekonomicznych roku nadal wśród inwestorów panuje ostrożność. Branża budowlana w Polsce w pierwszej połowie 2025 roku znalazła się w stagnacji – aktywność inwestycyjna jest niska, a wykorzystanie mocy produkcyjnych spadło do najniższego poziomu od 2016 roku (gorzej było tylko na początku pandemii COVID-19). W perspektywie krótkoterminowej, spodziewane jest pobudzenie inwestycji ze środków z KPO. Rewizja Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) przez Komisję Europejską zakończyła się dla Polski pozytywnie. Jednakże, przedłużające się procedury weryfikacji zadeklarowanych przez Polskę zmian sprawiły, że decyzję o przyznaniu środków na poszczególne inwestycje został odłożony w czasie. Oznacza to, że środki wydatkowane z KPO będą miały realne przełożenie na gospodarkę dopiero pod koniec 2025 i w 2026 roku, gdy napływ środków i ich potencjał do wzmocnienia inwestycji będą największe.

Wśród wyzwań na kolejne lata należy również wymienić problem demograficzny, który przełoży się na rynek pracy. Popyt na pracowników będzie większy niż ich dostępność, a brak długofalowej polityki państwa w tym zakresie może doprowadzić do kryzysu na rynku pracy i załamania się finansów publicznych z powodu obciążenia systemu emerytalnego. Nowymi wyzwaniami dla rynku pracy, również z dla branży budowlanej, w której pojawi się zapotrzebowanie na nowych specjalistów, będą zrównoważone inwestycje w energooszczędne technologie, OZE (odnawialne źródła energii) i WtE (Waste to Energy).

Czynnikiem, który będzie kształtował gospodarkę krajów unijnych, w tym również Polski jest Europejski Zielony Ład, na który składa się zbiór dyrektyw, których celem jest redukcja emisji gazów cieplarnianych w różnych gałęziach gospodarki, by

osiągnąć neutralność klimatyczną do 2050 roku. Realizacja celów przedstawionych w Europejskim Zielonym Ładzie przy jednoczesnym utrzymywaniu wzrostu gospodarczego, będzie wymagała znacznych inwestycji oraz zmiany podejścia do prowadzenia działalności w sektorach gospodarki.

Dalsze wzrosty kosztów pracy, w połączeniu z coraz trudniejszym pozyskiwaniem nowych pracowników stanowiąc będą strukturalne wsparcie dla wzrostu wykorzystywania technologii prefabrykacyjnych na polskim rynku. Automatyzacja jest jednym z rozwiązań ograniczenia ryzyka związanego z rosnącymi kosztami pracy oraz brakiem pracowników. Grupa realizuje strategię inwestycji w nowe technologie pozwalające na zwiększanie efektywności procesów poprzez ich automatyzację. Wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym w długoterminowej perspektywie jest trendem pozytywnie wpływającym na atrakcyjność produktu, jaki oferuje Grupa w porównaniu z realizacją konstrukcji i samych obiektów w tradycyjnej technologii. Dzięki dużym możliwościom automatyzacji procesów w fabrykach (co jest bardzo trudne na placach budów) udział kosztów pracy jest mniejszy.

Duży wpływ na poziom liczby projektów budowlanych ma segment deweloperski. W ocenie Zarządu Grupy, budownictwo mieszkaniowe modułowe – prefabrykowane pozwala rozwiązać problem wysokich kosztów finansowania i robocizny, z którym borykają się obecnie deweloperzy, ponieważ pozwala na znaczne skrócenie czasu budowy i wyeliminowanie prac wykonywanych manualnie np. tynkowanie a przez to płynniejsze uruchamianie projektów i uzupełnianie oferty w odpowiedzi na popyt na rynku pierwotnym. Grupa intensywnie rozwija linię biznesową związanej z realizacją działalności deweloperskiej własnych inwestycji pozyskując nowe grunty i rozpoczynając nowe projekty.

Na dzień 30 czerwca 2025 aktywa Grupy wynosiły 1 502 470 tys. zł i były wyższe o 47 331 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Zwiększona wartość aktywów ogółem jest głównie spowodowana wzrostem wartości bilansowej aktywów obrotowych, w tym głównie należności i aktywów z tytułu umów budowlanych (wzrost o 100 552 tys. zł) oraz rzeczowych aktywów trwałych (wzrost o 7 403 tys. zł) Wzrost środków trwałych jest związany z ponoszeniem nakładów inwestycyjnych na środki trwałe w celu zwiększania efektywności produkcji. Poziom gotówki uległ zmniejszeniu o 42 691 tys. zł. w stosunku do stanu na koniec grudnia 2024 roku.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec czerwca 2025 roku wyniosła 750 877 tys. zł i była o 18 959 tys. zł wyższa od stanu na koniec 2024 roku. Zwiększenie wynika głównie z wartości zobowiązań handlowych oraz zobowiązania z tytułu umów budowlanych w wysokości 54 008 tys. zł. Jednocześnie spadło saldo krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 34 216 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku. Powyższe jest głównie spowodowane spłatą obligacji, które były zakwalifikowane do zobowiązań finansowych krótkoterminowych; wykup nastąpił natomiast z pozyskanych środków zakwalifikowanych do zobowiązań długoterminowych. Wartość długoterminowych zobowiązań finansowych wzrosła o 30 759 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2024 roku.

Grupa realizuje swoją politykę inwestycyjną mając na celu zwiększanie efektywności produkcji głównie poprzez automatyzację oraz zwiększanie mocy produkcyjnych, poprawę jakości oraz podnoszenia poziomu bezpieczeństwa i warunków pracy.

Znaczące kontrakty budowlane podpisane w okresie sprawozdawczym i po dacie bilansowej

Grupa uznaje za znaczące umowy, których wartość przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów własnych Jednostki Dominującej wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Spółki z Grupy Pekabex S.A. zawarły w pierwszym półroczu 2025 roku oraz w okresie od dnia 1 lipca 2025 roku do dnia publikacji niniejszego raportu znaczące umowy na dostawy oraz roboty budowlane. Poniżej zamieszczono informacje na temat umów spełniających przyjęte przez Grupę kryterium istotności.



Montaż elementów prefabrykowanych,
Selnarc w Poznaniu

Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
10 stycznia 2025	Trans Gourment Polska Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest nadbudowa 5 kondygnacji biurowych na magazynie HoReCa Poznań	2%	PLN
23 stycznia 2025	TOMS POLSKA Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa zakładu produkcyjnego z funkcją biurową, usługami wraz z parkingiem i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Nowa Sól	7%	PLN
14 lutego 2025	PDC INDUSTRIAL CENTER 289 Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest Projekt Apart Hotel na nieruchomości położonej w Warszawie	7%	PLN
26 marca 2025	PORR GmbH & Co KGaA	Przedmiotem umowy jest produkcja, dostawa i montaż elementów prefabrykowanych	2%	EUR
15 kwietnia 2025	Lunds Kommun Fastighets AB	Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie trzech budynków wielorodzinnych	7%	SEK
28 kwietnia 2025	MDR Sochaczew sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą, w tym z siecią elektroenergetyczną, ciepłą, wodną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz teletechniczną wraz z przyłączami oraz wewnętrznym układem, w tym ze zjazdami w Sochaczewie przy ul. Osiedle Kolejowe	2%	PLN
28 kwietnia 2025	MDR Sochaczew sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wybudowanie budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą, w tym z siecią elektroenergetyczną, ciepłą, wodną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz teletechniczną wraz z przyłączami oraz wewnętrznym układem, w tym ze zjazdami w Sochaczewie przy ul. Łuszczewskich	3%	PLN

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej oraz Spółki dominującej za pierwsze półrocze 2025 roku
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

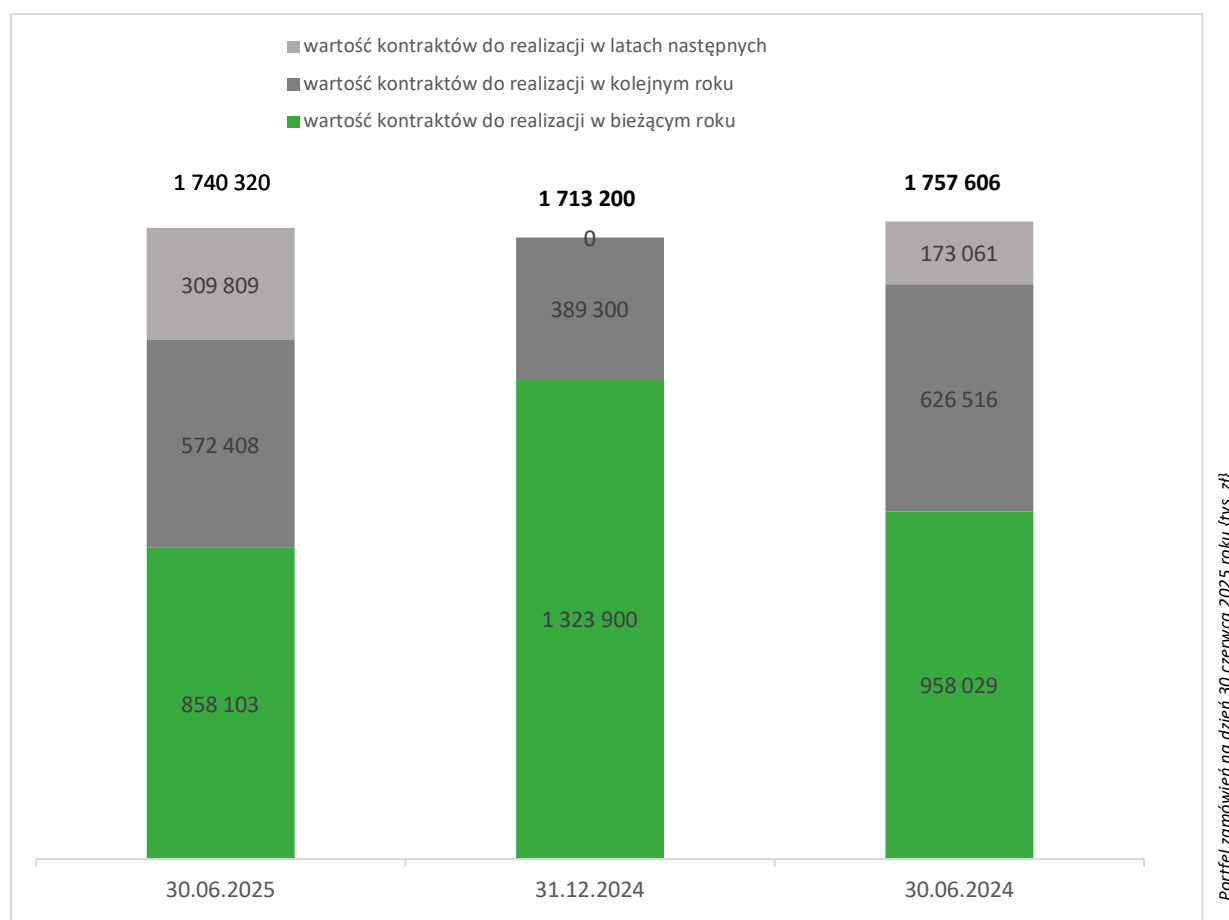
Data podpisania umowy	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy *	Waluta umowy
5 maja 2025	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest wykonanie hali logistycznej DC 1 P3 Bydgoszcz Park wraz z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą.	3%	PLN
23 maja 2025	Weerts Logistic Park XLIII GmbH	Przedmiotem umowy jest budowa końcowej linii montażowej na lotnisku w Lipsku/Halle	3%	EUR
15 lipca 2025	Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A.	Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie budowy kompleksu handlowego	4%	PLN
22 lipca 2025	Praxis Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa hali magazynowej, budynku socjalno-biurowego, budynku magazynu i infrastruktury pomocniczej	2%	PLN
8 sierpnia 2025	Imperial Tobacco Polska S.A.	Przedmiotem umowy jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową	3%	PLN
28 sierpnia 2025	Nature's Produce Sp. z o.o.	Przedmiotem umowy jest budowa budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurową i infrastrukturą towarzyszącą	2%	PLN

* wartość umowy brutto określona jako procent przychodów Grupy Pekabex wg ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitent

3.1 Portfel zamówień

Portfel zamówień (backlog) zawiera zagregowaną wartość kontraktów podpisanych przez Grupę do dnia 30 czerwca 2025 roku, które są / będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym. Wartości portfela zamówień dla poszczególnych okresów / lat wynikają z harmonogramów wskazanych w kontraktach i zakładają ich terminową realizację.



W ramach segmentu Realizacja kontraktów - prefabrykacja zawarty jest portfel kontraktów podpisanych przez spółkę Pekabex Bet S.A., FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH, P.Homes Sp. z o.o., Betbygg Sverige AB oraz PGU GmbH. Portfel zamówień zawiera także planowane* oraz szacowane** przychody z inwestycji deweloperskich: Apartamenty Casa Baia na Helu, Inwestycja mieszkaniowa Hafciarska 1 i 2, Osiedle Ja_Sielska III, Ja Sielska V, Apartamenty Origin i ReVital w Mechelinkach, Osiedle Neonowe w Częstochowie, Apartamenty Stadtvilla w Falkensee pod Berlinem, Osiedle mieszkaniowe w Pruszkowie etap I, inwestycja mieszkaniowa Milczańska w Poznaniu i Drewnicka w łącznej wysokości 309 809 tys. zł w tym 41 718 tys. zł do realizacji w bieżącym roku. Rozpoznanie przychodu w ramach tego segmentu, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, następuje z dniem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Wartość podpisanych umów na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosła 1 740 320 tys. zł w tym do realizacji w roku 2025: 858 103 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 882 217 tys. zł, podczas gdy na koniec czerwca 2024 roku wartość podpisanych kontraktów wyniosła 1 757 606 tys. zł, w tym do realizacji w 2024 roku: 958 029 tys. zł oraz do realizacji w roku kolejnym i następnych 799 577 tys. zł.

Portfel zamówień na 30 czerwca 2025 Grupy Pekabex jest porównywalny do wartości portfela na koniec pierwszego półrocza 2024 roku i jednocześnie był wyższy o 27 120 tys. zł (1,6 proc.) od wartości portfela na koniec 2024 roku.

W okresie niestabilności sytuacji rynkowej Grupa skupia się na pozyskaniu nowych, bardziej rentownych kontraktów i utrzymaniu rentowności realizowanych już projektów.

* Przychody planowane – na podstawie podpisanych umów deweloperskich

** Przychody szacowane – na podstawie założeń budżetowych Grupy

3.2 Inwestycje i projekty realizowane przez Grupę

Osiedle JA_SIELSKA w Poznaniu

Projekt deweloperski JA_SIELSKA realizowany jest na poznańskich Podolanach – dzielnicy, której rozwój ukierunkowany jest na planistyczne przekształcenie z funkcji niegdyś częściowo industrialnej na funkcję mieszkalną. Obszar jest doskonale skomunikowany, w bliskim otoczeniu znajdują się liczne obiekty infrastruktury usługowej, udogodnienia oraz tereny rekreacyjne, w tym jezioro – Rusałka. Przedsięwzięcie prowadzone jest od 2017 roku, dotychczas wybudowano 9 budynków i oddano do użytkowania blisko 300 lokali mieszkalnych, w trzech etapach. Osiedle zostało zwycięzcą XIII edycji TOPBUILDER 2021. Zaplanowana jest realizacja razem 6 etapów inwestycji, tj. 16 budynków, w których powstanie około 700 funkcjonalnych mieszkań o zróżnicowanych układach oraz metrażach.



Wizualizacja inwestycji JA_Sielska III, Poznań

W październiku 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę kolejnego etapu, którego budowa rozpoczęła się w styczniu 2025 roku. W realizowanym etapie powstanie ponad 140 jednostek mieszkalnych oraz podziemna hala garażowa. Grupa uzyskała pozwolenie na budowę ostatnich dwóch etapów inwestycji, w których powstanie odpowiednio około 130 i 120 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 11 500 m². Przewiduje się estetyczne oraz komunikacyjne połączenie wszystkich projektowanych zadań inwestycyjnych. W ramach współpracy z miastem uzgodniono również partycypację przy przebudowie układu drogowego ul. Jasielskiej, w tym wybudowanie ronda na załamaniu ulicy Jasielskiej; inwestycja została zakończona w trzecim kwartale 2025.

Inwestycja Origin w Mechelinkach

Grupa zawarła ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie kompleksu zdrowotnego Origin składającego się z apartamentów wakacyjnych (budynki A i B – 106 apartamentów o łącznej powierzchni 3 620 m²), lokali przeznaczonych dla aktywnych seniorów (budynek C – 58 lokali o łącznej powierzchni 1 925 m²) oraz ośrodka rehabilitacyjnego Centrum Rehabilitacji ReVital (z 63 pokojami i pełną infrastrukturą prozdrowotną, rehabilitacyjną i rewitalizacyjną). W ramach realizacji inwestycji Grupa jest odpowiedzialna m. in. za proces deweloperski oraz budowlany (generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka z Grupy Pekabex), a Origin m. in. za działalność operacyjną Origin ReVital i programów Club Origin. Niezbędny wkład własny strony wniosły w proporcji 45 % Origin, 55%. Pekabex. Zyski z inwestycji będą dzielone po 50%. Wyjście z inwestycji planowane jest po wybudowaniu apartamentów i lokali zamieszkania senioralnego poprzez ich sprzedaż, a w przypadku Origin ReVital – poprzez jego sprzedaż na rzecz inwestora zewnętrznego.

Apartamenty Origin powstają w unikatowej lokalizacji w Mechelinkach – na wzgórzu, z którego roztacza się piękny widok na morze, oddalone zaledwie o 180 m od działki. Zaprojektowano 2 budynki apartamentowe ze 106 lokalami o zróżnicowanych metrażach. Centrum ReVital obejmować będzie 62 pokoje, ponad 1 000 m² powierzchni rehabilitacyjnej wyposażonej w najnowocześniejsze urządzenia oraz sale programu Origin ReVital z basenem, aqua-fitness, obszerną kuchnią i restauracją. Programy kompleksowej rehabilitacji i terapii adresowane będą do osób ze schorzeniami neurologicznymi i ortopedycznymi. Apartamenty ReVital będą znajdowały się w budynku przylegającym do Centrum ReVital

z 58 apartamentami dla aktywnych seniorów, 24-godzinną recepcją oraz klubem dla mieszkańców. Wszystkie apartamenty będą wykończone i wyposażone. Obsługa mieszkańców będzie prowadzona w formule assisted living, odpowiednio do indywidualnych potrzeb. Wszystkie lokale w budynkach A i B zostały sprzedane, trwa sprzedaż pozostałych lokali w budynku C. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynków C i D planowane jest na wiosnę 2026.

Osiedle Neonowe w Częstochowie

Inwestycja przy ul. Katedralnej w Częstochowie polega na wybudowaniu dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym. Budynki będą wyposażone w panele fotowoltaiczne zamontowane na dachu, które będą zasilają instalację elektryczną części wspólnych budynków tj. oświetlenie korytarzy i holi wejściowych.



Wizualizacja inwestycji Osiedle Neonowe, Częstochowa

Inwestycja jest w znakomitej części zrealizowana przy użyciu „Systemu Pekabex® Budynki Mieszkalne”. Osiedle Neonowe realizuje ideę zrównoważonego budownictwa. Budynki, które powstaną w ramach tej inwestycji będą komfortowe dla mieszkańców, zakładając dostępność architektoniczną budynku i odpowiedzialność społeczną inwestycji. Na wszystkich etapach życia budynków zostały uwzględnione metody oszczędzania zasobów naturalnych, zakładając poszanowanie klimatu i dbałość o przyszłe pokolenia. Realizacja inwestycji Osiedle Neonowe wpisuje się

także w założony przez władze miasta program rewitalizacji obszaru częstochowskiego starego miasta, które wkrótce ma stać się lokalnym centrum życia kulturalnego i biznesowego.

Z początkiem stycznia 2023 rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków Osiedla Neonowe – uzupełnienie pierzei ulicy Katedralnej, pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane we wrześniu 2024. W pierwszym półroczu 2025 roku część lokali została wykończona we współpracy z podmiotem specjalizującym się w projektowaniu i aranżacji wnętrz. Na koniec półrocza 2025 sprzedanych lub zarezerwowanych było ponad 50% lokali.

Apartamenty Casa Baia na Helu

W ramach realizowanej inwestycji powstał nowoczesny budynek, w którym znajduje się 68 apartamentów wakacyjnych oraz 1 lokal użytkowy. Powierzchnia użytkowa inwestycji wyniosła około 3 100 m². Inwestycja zlokalizowana jest w jednej z najbardziej turystycznych miejscowości nadmorskich w bliskim sąsiedztwie plaży, lokali usługowych oraz fokarium. Metraż oferowanych apartamentów wynosi od 25 do 93 m², a na ostatniej kondygnacji zlokalizowane są apartamenty z antresolami. Przy realizacji tej inwestycji zastosowane są prefabrykowane ściany trójwarstwowe wyprodukowane w fabryce w Poznaniu oraz w Gdańsku oraz jednowarstwowe w technologii 2F (typu podwójny „Filigran”) z zakładu w Gdańsku.

Budynek Casa Baia posadowiony jest poniżej poziomu morza; mimo to Grupa, jako jedyny inwestor w Helu, zdecydowała się na wybudowanie podziemnej hali garażowej. Wymagało to zastosowania innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem prac budowlanych w wyjątkowo trudnych warunkach. Pozwolenie na użytkownię zostało uzyskane 20 grudnia 2023 roku. Na koniec pierwszego półrocza 2025 roku zarezerwowanych lub sprzedanych było około ok. 80% lokali.

Apartamenty Stadtvilla w Falkensee

W ramach inwestycji, na przedmieściach Berlina powstały dwa budynki wielorodzinne o podwyższonym standardzie tj. dwupiętrowe wille zawierające po 5 apartamentów każdy o metrażu od 47 do 96 m² z nadziemnymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2023 roku, z dniem 26 lipca Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Na koniec 1 półrocza 2025 zarezerwowanych lub sprzedanych zostało 50% lokali.

Budynki mieszkalne w Pruszkowie

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 239 mieszkań i 313 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą oraz lokalem usługowym. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągami ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe

Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Grupa ubiega się o pozwolenie na budowę i planuje jej rozpoczęcie na koniec 2025 lub początek 2026 roku. Zakończenie budowy jest planowane na 2027 rok.

Budynki mieszkalne w Poznaniu – ul. Milczańska

W ramach inwestycji powstanie budynek mieszkalny w Poznaniu przy ul. Milczańskiej 18, w jednej z najbardziej pożądaných lokalizacji na terenie Poznania – obszar Łacina w rejonie Jeziora Maltańskiego („drugie centrum Poznania”). Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 105 mieszkań i 160 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Osiedle zostanie zrealizowane w standardzie economy+, biorąc pod uwagę szereg udogodnień zaprojektowanych dla mieszkańców. Lokale będą oddawane w standardzie deweloperskim, do wykończenia we własnym zakresie. Części wspólne zostaną wykończone z dbałością o estetykę oraz pozytywny odbiór przestrzeni – zarówno zewnętrznych, jak i wewnątrz budynku. W drugiej połowie 2024 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Budowa wystartowała na początku 2025 roku. Zakończenie budowy i przekazanie lokali jest planowane na 2026 rok.

Budynki mieszkalne w Żąbkach

W październiku 2024 roku Grupa nabyła działki w podwarszawskich Żąbkach. Na nieruchomości powstanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. Inwestycja zostanie zrealizowana w dwóch etapach. łączna powierzchnia zaplanowanych mieszkań wynosi ok. 12 tys. m². W lipcu 2025 Grupa złożyła wniosek o pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie realizacji pierwszego z dwóch etapów przewiduje się na początek 2026 roku.

Osiedle szeregowców na Wawrze

W grudniu 2024 roku Grupa nabyła działki sąsiadujące z terenem, na której w przeszłości Grupa zrealizowała projekt deweloperski „Casa Fiore”. Grupa planuje kontynuować w tej lokalizacji zabudowę szeregową domów jednorodzinnych, gdzie powstaną 32 lokale o łącznej powierzchni 2 500 m². W 2025 roku nastąpi opracowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskanie niezbędnych i pozwoleń. Rozpoczęcie realizacji przewiduje się na pierwszą połowę 2026 roku.

Pozostałe inwestycje deweloperskie

Grupa rozwija działalność deweloperską i na bieżąco analizuje potencjalne nowe projekty inwestycyjne.



Wizualizacja inwestycji ul. Milczańska 18, Poznań

Na dzień 30 czerwca 2025 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba umów przedwstępnych*	liczba sprzedanych lokali**	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	11	110	2%
JA_SIELSKA etap 5 (Poznań)	143	5	-	97%
Milczańska 18 (Poznań)	105	23	-	78%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	-	106	0%
Apartamenty Revital	58	30	-	48%
Casa Baia (Hel)	69	1	54	20%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	29	66	46%
Falkensee (Berlin)	10	1	4	50%
Razem	792	100	340	44%

*podpisane umowy deweloperskie lub przedwstępne zakupu

** podpisane umowy przenosząca własność

Na dzień 31 grudnia 2024 sprzedaż lokali w ramach prowadzonych projektów deweloperskich przedstawiała się następująco:

Nazwa inwestycji	liczba lokali	liczba umów przedwstępnych*	liczba sprzedanych lokali**	wolne lokale
JA_SIELSKA etap 3 (Poznań)	124	21	85	14%
Apartamenty Origin Mechelinki	106	-	102	4%
Apartamenty Revital	58	25	-	57%
Casa Baia (Hel)	69	2	52	22%
Osiedle Neonowe (Częstochowa)	177	59	25	53%
Falkensee	10	-	4	60%
Razem	544	107	268	31%

Hala produkcyjna w Poznaniu

Grupa kontynuuje inwestycję polegającą na rozbudowie zakładu produkcyjnego w Poznaniu poprzez dobudowanie hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarского oraz modernizacji w istniejących halach produkcyjnych. Inwestycja związana jest z planami strategicznymi Grupy, w tym między innymi z rozwojem nowego produktu w postaci modułów łazienkowych. Moduły łazienkowe stanowią uzupełnienie asortymentu elementów konstrukcyjnych Pekabex w obszarach budownictwa wielorodzinnego oraz w budynkach użyteczności publicznej wnosząc szereg zalet i korzyści dla odbiorców, poprzez zwiększenie stopnia prefabrykacji całego obiektu i skrócenie czasu realizacji inwestycji. Wartość całej inwestycji, łącznie z konstrukcją nowej hali, węzłem betoniarским, modernizacją zbrojarni, nowymi maszynami i urządzeniami technologicznymi wynosi ok. 22 000 tys. zł.

Hala produkcyjna Bielsko-Biała

W 2024 roku Grupa otrzymała decyzję o przyznaniu dofinansowania w ramach środków i programu KPO i w maju 2025 roku podpisała stosowną umowę o dofinansowanie. Grupa przeznaczy łącznie około 50 000 - 60 000 tys. zł na budowę i wyposażenie w Bielsku Białej kolejnej hali produkcyjnej, z czego wyposażenie nowej hali w technologię to inwestycja rzędu 30 000 - 40 000 tys. zł. Planowane dofinansowanie wyniesie około 10 000 - 15 000 tys. zł.

Zwiększenie mocy produkcyjnych w Mszczonowie

W 2025 roku Grupa kontynuuje realizację dwóch innowacyjnych projektów badawczo – rozwojowych dofinansowanych w ramach I Priorytetu Programu Fundusze Europejskie Dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 (FENG). Oba projekty realizowane są w Mszczonowie i Grupa planuje, że ich efektem będzie zmieniona, bardziej ekologiczna i zautomatyzowana technologia (nowe procesy wraz z liniami technologicznymi) dla produkcji hal prefabrykowanych oraz innowacyjny system prefabrykowanych cienkościennych ścian trójwarstwowych dla budownictwa pasywnego. Zakończenie obu projektów przewidywane jest na 2027 rok. Planowana wartość kosztów kwalifikowanych w ramach projektów wynosi ponad 51 000 tys. zł, natomiast uzyskana wartość dofinansowania przekracza (zgodnie z umowami i aneksami) 22 000 tys. zł.

4. Pozostałe czynniki i zdarzenia, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Rynek budowlany w Polsce

Według danych z GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) w pierwszej połowie 2025 roku w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku, zmniejszyła się o 4,2 proc. w przedsiębiorstwach zajmujących się wznoszeniem budynków oraz budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej o 3,5 proc. Wzrost zaobserwowano w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne o 7,6 proc. W okresie styczeń–czerwiec 2025 roku produkcja budowlano-montażowa obniżyła się o 11,8 proc. dla prac remontowych, a w przypadku robót o charakterze inwestycyjnym wzrosła w stosunku do analogicznego okresu ub. roku o 5,2 proc. Ostatnie odczyty wskaźnika produkcji budowlano-montażowej, choć są poniżej oczekiwań branży, dają nadzieję na odwrócenie niekorzystnego trendu w budowlance. Przewidywania wskazują, że zapowiadane ożywienie na rynku zamówień publicznych nie będzie dotyczyło 2025 roku, a raczej pierwszej połowy 2026 roku, to jednak odczyty wskaźników makroekonomicznych zapowiadają zwiększoną aktywność inwestorów publicznych i prywatnych już w 2025 roku.

Pierwsze półrocze 2025 roku pod względem wykorzystania mocy produkcyjnych w dużych firmach budowlanych było bardzo słabe. Spadło ono do najniższego poziomu od 2016 roku, co oznacza, że niższe odczyty były tylko w pandemii COVID-19. Potencjał obecnych na rynku firm budowlanych jest większy niż liczba zamówień, to powoduje walkę o każde zlecenie i ostrą konkurencję cenową, która konsumuje i tak niskie już marże. Prognozowane co kwartał odbicie się rynku jest przeciągane, co pogłębia złą sytuację w branży, która nie jest w stanie przewidzieć kiedy podaż zamówień się zwiększy, zwłaszcza z sektora publicznego. Ta niepewność nie sprzyja planowaniu działalności inwestycyjnej i rozwojowi własnych zasobów wydłużając stagnację na rynku. Cykl wydatków z funduszy unijnych wskazuje, że zapowiadana kumulacja zamówień powinna nastąpić w latach 2026–2028, z kilkunastomiesięcznym opóźnieniem. Firmy z branży obawiają się jednak jak będzie wyglądała ich rentowność, kiedy rynek wreszcie się odbije i wzrosną przy tym ceny materiałów, usług i robocizny, a zamawiający będą wciąż oczekiwali niskich cen. Kolejnym zagrożeniem jest rosnący import tanich towarów z Azji, co może odbić się również negatywnie na krajowych producentach materiałów budowlanych.

Branża budowlana w Polsce przechodzi trudny okres adaptacji. Relatywnie wysokie wciąż stopy procentowe, niepokoje na arenie międzynarodowej, wojna w Ukrainie, ryzyko wojen handlowych podtrzymują ostrożność inwestorów i ich awersję do ryzyka. Jednocześnie, stabilne fundamenty gospodarcze (PKB, rynek pracy, inflacja w trendzie spadkowym z prognozą na ustabilizowanie się blisko celu) oraz liczne programy inwestycyjne i środki unijne dają szansę na poprawę kondycji rynku, szczególnie poprzez inwestycje infrastrukturalne i projekty strategiczne, a także wejście na rynek istotnego gracza jakim jest Ministerstwo Obrony Narodowej i zamówienia związane z realizacją planów zwiększenia obronności Polski.

Strukturalnym wyzwaniem dla branży pozostaje demografia – niedobór pracowników w średnim i długim okresie. W pierwszej połowie 2025 roku stopa bezrobocia wzrosła, co ograniczyło presję płacową, ale koszty pracy nadal są wyraźnie wyższe niż w poprzednich latach. Na sektor coraz silniej oddziałują wymogi związane z Europejskim Zielonym Łądem – redukcja emisji i inwestycje w technologie energooszczędne, OZE i WtE. Dla firm oznacza to zarówno wyzwanie (konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów), jak i szansę (rozwój nowych linii biznesowych).

Grupa kontynuuje strategię inwestycji w nowe technologie prefabrykacyjne i automatyzację procesów, co pozwala zwiększać efektywność i obniżać koszty pracy w porównaniu do tradycyjnego budownictwa. Intensywnie rozwija również segment deweloperski – poprzez akwizycję gruntów i uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych modułowych, które odpowiadają na rosnący popyt przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów finansowania i robocizny.

Rynek polski jest największym rynkiem zbytu dla Grupy Pekabex. Strategia Grupy zakłada dążenie do wzrostu udziału technologii prefabrykacji betonowej w budownictwie ogółem, zwłaszcza w segmencie budownictwa mieszkaniowego, gdzie Grupa widzi duży potencjał do rozwoju działalności. Budownictwo modułowe jest wciąż niszą technologią w kraju w porównaniu z rynkami skandynawskimi czy Zachodniej Europy, dlatego w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej Polska jest największym obszarem ekspansji biznesowej Grupy.

Rynek budowlany w Niemczech

W drugim kwartale 2025 roku PKB Niemiec spadł o 0,3 proc. kwartał do kwartału (sezonowo skorygowane), czyli znacznie poniżej wcześniejszego, wstępnego szacunku, który zakładał spadek o 0,1 proc. Oznacza to pogłębienie recesji, mimo chwilowego odbicia +0,3 proc. w pierwszym kwartale 2025 roku. W ujęciu rocznym (rdr) gospodarka Niemiec minimalnie wzrosła o 0,2 proc. (po ujęciu czynników sezonowych), choć wcześniejsze szacunki mówiły o wzroście 0,4 proc. W

porównaniu z innymi dużymi gospodarkami Unii Europejskiej, Niemcy wypadają najstabiliej. Jedynym stosunkowo pozytywnym sygnałem jest nadal rosnąca konsumpcja prywatna i publiczna, która częściowo łagodzi ogólne spowolnienie. Niemniej nie jest ona w stanie w pełni zrekompensować spadku inwestycji i zamówień eksportowych, będących tradycyjnym motorem niemieckiej koniunktury.

W 2025 roku indeks produkcji w budownictwie znacząco spadł, będąc jednym z głównych czynników spowalniających PKB. Według Eurostatu, indeks produkcji budowlanej spadł o 3,3 proc. rok do roku w pierwszych trzech miesiącach 2025 roku, kontynuując spadek o identyczną wysokość w skali całego 2024 roku. Przewiduje się, że sektor budowlany w Niemczech zanotuje spadek o 1,8 proc. w całym 2025 roku, co będzie już piątym rokiem z ujemną dynamiką.

Przyczyn słabych wskaźników niemieckiej gospodarki należy upatrywać w przyjętym przed dekadami modelu makroekonomicznym opartym o tanią energię z surowców oraz łatwo dostępne rynki eksportowe. Transformacja energetyczna Niemiec, która wiąże się z odejściem od energii jądrowej nałożyła się na ograniczenie dostaw tanich surowców energetycznych z Rosji, co było szokiem dla gospodarki niemieckiej. Spowodowało to skokowy, bo niemal 40 proc. wzrost cen energii w bardzo krótkim okresie, a co za tym idzie wysoką inflację i doprowadziło do obciążenia gospodarstw domowych wyższymi kosztami opłat i spadkiem konsumpcji gospodarstw domowych. Konsekwencją tego był wzrost stóp procentowych, który zahamował inwestycje przede wszystkim w budownictwie. Do tego wzrosło ryzyko geopolityczne, które wpłynęło na rozluźnienie związków gospodarczych między konkurującymi ze sobą największymi światowymi gospodarkami, więc największe rynki na świecie takie jak Chiny stały się trudniej dostępne.

W kolejnych miesiącach 2025 rok sektor budowlany Niemiec czeka dalsza stagnacja. Wzrosty, raczej spodziewane są na początku 2026 roku i będą umiarkowane i skoncentrowane w wybranych obszarach (np. na inwestycjach infrastrukturalnych), podczas gdy budownictwo mieszkaniowe pozostanie słabym punktem i tam perspektywa odbicia jest odległa i uzależniona od wielu czynników. Pewną nadzieję na łagodną poprawę sytuacji w branży budowlanej należy upatrywać w polityce fiskalnej rządu wobec przedsiębiorstw budowlanych oraz w dotacjach na mieszkalnictwo socjalne oraz w inwestycjach publicznych, które mogą stabilizować rynek.

Bliskość geograficzna oraz wielkość rynku sprawiają, że Niemcy to naturalny kierunek ekspansji zagranicznej polskich firm. Rynek niemiecki jest perspektywnym rynkiem również dla Grupy Pekabex. Udział przychodów z tego rynku systematycznie wzrasta i stanowi w pierwszym półroczu 2025 roku 16,7 proc. w przychodach ogółem. Grupa jest aktywna na tym rynku w kilku swoich segmentach: realizuje od lat usługi produkcyjne, nabyła w 2020 roku fabrykę produkującą prefabrykaty betonowe, zainwestowała w projekt deweloperski pod Berlinem, jak również pozyskała kontrakty do realizacji w formule generalnego wykonawcy. Rozwój działalności na rynku niemieckim wpisuje się w realizację strategii dywersyfikacji geograficznej Grupy. Na przestrzeni ostatnich lat Grupa realizowała na terenie Niemiec wiele ambitnych kontraktów (głównie z segmentu realizacja kontraktów-prefabrykacja) m.in. obiekty kubaturowe np. serwerownię (data center) we Frankfurcie, infrastrukturalne takie jak tubingi do sektora tunelowego (Berlin) oraz projekty dla budownictwa usługowego i użyteczności publicznej z użyciem betonu architektonicznego w Berlinie, Hamburgu i Monachium.

Rynek budowlany w Szwecji

Szwedzka gospodarka nadal mierzy się z wyzwaniami — choć inflacja spadła blisko celu, a stopy procentowe są sukcesywnie obniżane przez Riksbank, PKB rośnie powoli (prognozy na 2025: 1,1–1,8 proc.), to ważny sektor dla szwedzkiej gospodarki, jakim jest budownictwo wciąż znajduje się w trudnym położeniu. Wielu analityków wskazuje, że najgorsza faza kryzysu w branży budowlanej już minęła, a rynek wchodzi w fazę stabilizacji, jednak pełny powrót do równowagi będzie prawdopodobnie rozłożony na lata. Inwestycje budowlane stanowią około 10 proc. szwedzkiego PKB, więc kondycja tego sektora gospodarki ma szczególne znaczenie dla wzrostu gospodarczego tego kraju.

Rynek mieszkaniowy odpowiada za największą część wartości produkcji budowlanej w Szwecji, dlatego gdy wyhamowuje, odbija się to na całej gospodarce, co przekłada się na zmiany stóp procentowych, dostępności kredytów i nastroje konsumentów. Po gwałtownym spadku cen nieruchomości w całej Szwecji o ok. 6 proc. w 2023 roku, w 2024 roku ceny nieruchomości w Szwecji zaczęły rosnąć. Większość wskaźników cen wykazuje roczny wzrost na poziomie 2–3 proc. w 2024 roku, co oznacza wyraźną poprawę w stosunku do strat z poprzedniego roku. Ceny w pierwszym kwartale 2025 wzrosły o ok. 2,9 proc. rdr, a prognozy na cały rok zakładają wzrost 2–5 proc. Nie bez wpływu na szwedzki rynek nieruchomości jest wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych. Bank centralny (Riksbank) rozpoczął agresywny cykl obniżek stóp procentowych na początku 2024 roku, wprowadzając sześć kolejnych obniżek, które doprowadziły do obniżenia stopy referencyjnej do 2,25 proc. w połowie 2025 roku. Niższe stopy procentowe znacząco poprawiły dostępności mieszkań dla potencjalnych nabywców i przyczyniły się do ożywienia rynku. W kolejnych kwartałach prognozowana jest dalsza poprawa na rynku nieruchomości przy założeniu, że oprocentowanie kredytów hipotecznych będzie spadać, a oczekiwania cenowe się ustabilizują.

Szwecja jest drugim najważniejszym rynkiem działalności Grupy w Europie. Działalność na tym terenie jest już rozwijana od wielu lat i skupia się głównie na rynku mieszkaniowym, gdzie prefabrykacja betonowa jest zdecydowanie dominującą technologią. W okresie od 2016 do 2024 roku Pekabex współrealizował inwestycje w ramach których powstało ok. 9 tys. mieszkań a także obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpitale) oraz obiekty przemysłowe. Budowy były prowadzone na terenie największych aglomeracji takich jak Sztokholm, Malmo, Goteborg, niejednokrotnie w prestiżowych lokalizacjach. Największe projekty mieszkaniowe realizowane przez Grupę na terenie Skandynawii to Linaberg 19 w Sztokholmie, Kv Kvarnbacken w Norrköping oraz Ekebäckshöjd – Fas 1 w Göteborgu. W ramach każdego z nich powstało ok. 400 mieszkań. Grupa Pekabex była jak dotąd obecna na rynku szwedzkim jedynie w charakterze dostawcy i montażysty elementów prefabrykowanych. W kwietniu 2023 roku Grupa nabyła spółkę prawa szwedzkiego, realizującą inwestycje w formule generalnego wykonawcy, która w swym portfelu posiada kontrakt na realizację inwestycji budowy czterech budynków mieszkalnych pod klucz w Kungsängen, a także kontraktu w formule zaprojektuj i wybuduj budowy 250 mieszkań i 4 lokali usługowych w Bagartorp Centrum w miejscowości Solna i obiektu laboratoryjno-przemysłowego w Märsta.

Rynek budowlany w Polsce – prefabrykacja

Jak szacują autorzy raportu „Rynek ciężkiej prefabrykacji betonowej w Polsce 2025-2030” z firmy analitycznej Spectis, w 2024 roku wartość rynku prefabrykacji wzrosła nominalnie o około 4 proc., osiągając poziom około 3,8 mld zł. Według prognoz na 2025 rok tempo wzrostu rynku wyraźnie przyspieszy, a jego wartość powinna przekroczyć 4 mld zł. Wzrost ten wynikać będzie przede wszystkim z poprawy koniunktury w budownictwie mieszkaniowym oraz inżynieryjnym. Kontynuacja wzrostów oczekiwana jest również w 2026 rok, kiedy nastąpi ponowna kumulacja inwestycji budowlanych.

Jak podaje firma analityczna Spectis największym producentem prefabrykatów pozostaje Grupa Pekabex, której udział w produkcji 50 analizowanych firm z branży w 2023 roku wyniósł 24,1 proc. Rynek prefabrykacji betonowej w Polsce w ostatnich latach rozwijał się w szybkim tempie.

Od dekady sektor prefabrykacji konsekwentnie powiększa swój udział w gospodarce, zarówno w odniesieniu do wartości PKB jak i wartości rynku budowlanego. W porównaniu z krajami skandynawskimi czy rynkiem niemieckim, wciąż jest to jednak udział niewielki, co świadczy o dużym potencjale dla dalszego długoterminowego rozwoju. Ciężka prefabrykacja betonowa jest polskim produktem eksportowym. Jak podaje PMR, eksport tego rodzaju wyrobów od paru lat jest w silnym trendzie rosnącym, który powinien się utrzymywać w kolejnych latach. Głównymi odbiorcami prefabrykatów z Polski są Szwecja, Niemcy i Dania. Daje się zauważyć, że w wyniku spadku dynamiki wzrostu popytu na krajowym rynku w ostatnich latach część największych producentów prefabrykacji zwiększa swoją aktywność eksportową.

Przewiduje się, że obserwowany obecnie silny wzrost kosztów w budownictwie jeszcze przyspieszy proces rozwoju projektów budowlanych, realizowanych w tej technologii. Branża budowlana stoi bowiem przed jednym z większych wyzwań, jakim jest dostosowanie się do dynamicznych wzrostów kosztów budowy. Odpowiedzią na to może stać się nowoczesna prefabrykacja. Redukcja liczby pracowników na budowach, znaczące skrócenie długości procesu inwestycyjnego w stosunku do tradycyjnych metod nawet o 40 proc. oraz większa odporność projektów realizowanych w technologii prefabrykacji na gwałtowne i niespodziewane wzrosty cen surowców i materiałów, wynikająca z krótkich terminów realizacji zleceń, są kluczowymi czynnikami przewagi konkurencyjnej prefabrykacji w dobie wyzwań związanych z optymalizacją kosztową. Zastosowanie technologii prefabrykacji pozwala również na wypracowanie standardu poszczególnych elementów z zachowaniem ich najwyższej jakości, co przekłada się na powtarzalność rozwiązań architektonicznych, technicznych i organizacyjnych. To wszystko wpływa na skrócenie cyklu operacyjnego, a więc i wzrost wskaźnika rentowności inwestycji deweloperskich. Prefabrykacja daje także możliwość znacznego ograniczenia zatrudnienia i ryzyka związanego z niską jakością pracy niewykwalifikowanych pracowników. Na budowę przyjeżdżają gotowe elementy, wytwarzane w zakładach produkcyjnych, co umożliwia ograniczenie do minimum liczby osób zaangażowanych w sam proces wznoszenia budynków, a co za tym idzie – ograniczenie ryzyk związanych z BHP. Ważnym czynnikiem ograniczającym działalność wielu branż jest cena energii. Sama produkcja ciężkich prefabrykatów betonowych nie należy do szczególnie energochłonnych procesów, jednak produkcja materiałów używanych do wyprodukowania elementów prefabrykowanych już tak (cement, stal, etc.). Wzrost kosztów energii może mieć w związku z tym nieznacny, w ocenie Zarządu, negatywny wpływ na rozwój rynku.

W Europie coraz silniejsze są trendy związane z zapobieganiem negatywnym skutkom zmian klimatycznych, ze szczególnym naciskiem na promowanie zrównoważonego budownictwa. Jest to powiązane z nowymi przepisami Unii Europejskiej, które w jeszcze większym stopniu, niż dotychczas, będą prowadzić do stosowania innowacyjnych i efektywnych energetycznie technologii przy wznoszeniu budynków. Nowoczesna prefabrykacja betonowa jest odpowiedzią na te kwestie. Zaletą budowy w tej technologii jest możliwość zastosowania szeregu rozwiązań sprawiających, że powstające budynki są bardziej efektywne energetycznie i wpisują się w ideę zrównoważonego budownictwa. Ma to znaczenie w dobie poszerzającej się

świadości odpowiedzialności społecznej i klimatycznej inwestorów i klientów końcowych. Rosnące oczekiwania rynku w tym zakresie wymuszają na branży budowlanej zmianę podejścia do procesu budowlanego. Rośnie liczba projektów certyfikowanych i zgodnych z taksonomią UE, które wykorzystują rozwiązania proklimatyczne, o zmniejszonym wpływie na środowisko i zoptymalizowanych kosztach eksploatacyjnych. W wyniku zielonej transformacji zyskują na znaczeniu rozwiązania budownictwa modułowego, które daje możliwość kontroli całego procesu powstawania nowego budynku, od etapu projektu, jego wznoszenia, użytkowania a nawet utylizacji, który powinien być zgodny z ideą „zero waste”. Współczesna prefabrykacja wpisuje się w nowe potrzeby rynkowe m. in. dlatego, że zużywa mniej cementu i stali, aniżeli budownictwo tradycyjne, co przyczynia się do ograniczenia śladu węglowego. Place budowy, gdzie wykorzystywana jest technologia prefabrykacji, generują mniejszą ilość zanieczyszczeń, pyłu i odpadów, a możliwość wielokrotnego stosowania przetworzonych prefabrykatów realizuje założenia gospodarki obiegu zamkniętego (minimalizacja ilości odpadów i minimalizacja użycia nowych surowców).

Ważnym aspektem przemawiającym za wyborem technologii prefabrykacji do budowy obiektów przemysłowych jest również ich bezpieczeństwo rozumiane jako odporność w sytuacji wystąpienia niezamierzonego obciążenia dachu, bądź pożaru. Dźwigary strunobetonowe są odporniejsze na niekontrolowane przeciążenia jakie mogą być wywołane gwałtownymi opadami niż konstrukcje stalowe. Dachy wielkopowierzchniowe wykonane w technologii prefabrykacji betonowej charakteryzują się dużą stabilnością, co przekłada się na wzrost bezpieczeństwa użytkowania takich obiektów. Konstrukcje prefabrykowane żelbetonowe mają również dobre właściwości ogniochronne. Podczas pożaru tworzą osłoniętą przed ogniem drogę ewakuacji, a żelbetonowe elementy konstrukcyjne powstrzymują rozprzestrzenianie się ognia między strefami pożarowymi, co opóźnia utratę nośności konstrukcji, a w większości przypadków zapobiega całkowitemu zawaleniu budynku, obniża także koszty odbudowy po pożarze i skraca czas przywrócenia obiektu do ponownego użytku. Przekłada się to bezpośrednio na obniżenie kosztów ubezpieczenia obiektów wybudowanych w technologii prefabrykacji betonowej poprzez pozytywny wpływ na ocenę ryzyka ubezpieczeniowego.

W dłuższej perspektywie na rozwój rynku prefabrykacji będą najsilniej wpływały prognozy rozwoju dla budownictwa mieszkaniowego oraz kubaturowego, a także coraz częściej wymieniane, budownictwo inżynieryjne. Wśród czynników, branych pod uwagę przy prognozowaniu rynku prefabrykacji, jest również wpływ wojny w Ukrainie i perspektywy jej szybkiej powojennej odbudowy, gdzie prefabrykacja mogłaby znaleźć szerokie zastosowanie, jako technologia, która pozwala na wznoszenie budynków nawet w czasie o połowę krótszym niż w tradycyjnym budownictwie. Mógłby to być katalizator rozwoju rynku prefabrykacji betonowej w Polsce. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi prefabrykacji będzie również demografia. Spadek liczby ludzi aktywnych zawodowo sprawi, że preferowane będą rozwiązania wymagające ich mniejszego zaangażowania na budowach. Prefabrykacja ma tutaj przewagę nad innymi technologiami wznoszenia budynków, ponieważ umożliwia ograniczenie liczby pracowników zaangażowanych na placu budowy. Nie bez znaczenia są również warunki pracy na budowach. W dobie, gdzie bezpieczeństwo i higiena pracy zyskują coraz większe znaczenie prefabrykacja, której zastosowanie eliminuje wiele tradycyjnych i ryzykownych prac wykonywanych na placu budowy, będzie zyskiwała na znaczeniu. Prefabrykacja betonowa generuje mniej wypadków przy pracy i stwarza lepsze warunki pracy, ponieważ przenosi dużą część procesu z placu budowy do kontrolowanego środowiska fabrycznego. To oznacza lepszą ergonomię pracy, mniej ekspozycji na pogodę, krótszy czas pracy w warunkach ryzykownych i wyższe standardy BHP.

Mając na uwadze obecną sytuację rynkową oraz czynniki i trendy mogące mieć wpływ na przyszły kształt rynku prefabrykacji, Grupa przyjęła strategię dywersyfikacji działalności, rozwijając równolegle trzy linie biznesowe (produkcja prefabrykatów, generalne wykonawstwo oraz działalność deweloperska) oraz zwiększając eksport, zwłaszcza na rynki skandynawskie oraz do Niemiec. Grupa wykorzystuje również dokonaną akwizycję na rynku niemieckim w celu dalszego rozwoju i umocnienia pozycji na tamtejszym rynku. Zarząd Grupy widzi też duży potencjał w inwestycjach w nowoczesne linie technologiczne i automatyzację procesów, co znacząco zwiększa jakość i wydajność produkcji. Grupa wykorzystuje pojawiające się szanse rynkowe m.in. poprzez oferowanie kompleksowej obsługi, również w formule generalnego wykonawstwa w zakresie prefabrykacji (tj. projekt, doradztwo, produkcja, dostawa, montaż), co ma szczególne znaczenie przy dużych projektach. Dużym atutem Grupy jest także posiadanie pięciu zakładów produkcyjnych w Polsce i jednego w Niemczech, co pozwala wyraźnie zoptymalizować koszty transportu. W długiej perspektywie szansą dla rozwoju prefabrykacji są również inwestycje infrastrukturalne w obszarze rozbudowy krajowej sieci kolejowej. Mają one być współfinansowane w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027 (FENIKS) i Programu „Łącząc Europę” CEF (Connecting Europe Facility) 2021–2027. Szansą dla rynku jest również potencjalna budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz towarzysząca jej realizacja wartego kilkadziesiąt miliardów złotych tzw. komponentu kolejowego, a także środki z Krajowego Planu odbudowy, którego głównymi beneficjentami mają być sektor energetyczny i program REPowerEu związany z przyspieszeniem transformacji energetycznej. Polska znacząco zwiększyła budżet obronny (ponad 4% PKB w 2024–2025), co oznacza rosnące inwestycje w infrastrukturę wojskową (bazy NATO, modernizacja poligonów, nowe koszary). Prefabrykacja betonowa może znaleźć również zastosowanie w inwestycjach wojskowych. Prefabrykacja naturalnie wpisuje się w priorytet wojska. Możliwość postawienia obiektu infrastruktury

wojskowej w krótkim czasie, który spełnia wszystkie wymagania jakościowe jest kluczowa przy obecnym napięciu geopolitycznym.

Rozwój budownictwa niemieszkaniowego – (obiekty przemysłowo-magazynowe)

Jak podaje raport AXI IMMO za I połowę 2025 roku „Rynek magazynowy w Polsce” w pierwszych 6 miesiącach 2025 roku rynek nieruchomości przemysłowo-logistycznych w Polsce utrzymał stabilny wzrost. Całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł niemal 3,0 mln mkw, co przekłada się na 694 mln EUR i oznacza wzrost rok do roku o 135 proc. Tym samym sektor magazynowy wygenerował najwyższy wolumen inwestycyjny, odpowiadający 40 proc. wartości transakcji, spośród wszystkich segmentów na rynku nieruchomości komercyjnych. W pierwszej połowie 2025 roku rynki tzw. „wielkiej piątki” (Warszawa, Górny Śląsk, Poznań, Dolny Śląsk, Centralna Polska) odpowiadały łącznie za 73 proc. popytu brutto w kraju. Udział ten obniżył się jednak z 81 proc. odnotowanych w analogicznym okresie 2024 roku, co wynika ze wzrostu aktywności najemców na mniejszych rynkach regionalnych, głównie Kraków i Trójmiasto. Na koniec czerwca 2025 roku w realizacji znajdowało się 1,47 mln mkw. powierzchni magazynowo-produkcyjnej, co oznacza spadek o 26 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku. Aktywność deweloperska utrzymuje się w trendzie spadkowym, osiągając poziom zbliżony do wartości notowanych w latach 2017–2018. Deweloperzy z uwagą obserwują sytuację na poszczególnych rynkach i ostrożnie podejmują decyzje o realizacji nowych projektów, jest to wynikiem tego, że najemcy na tym rynku pozostają mniej skłonni do podejmowania decyzji o relokacji lub ekspansji ze względu na czynniki i ryzyka związane ze zmienną polityką celną USA, konfliktami zbrojnymi czy ograniczonym popytem zagranicznym największych gospodarek europejskich. Niemniej jednak ogólna kondycja rynku magazynowego pozostaje korzystna, o czym świadczy stabilny poziom wskaźnika pustostanów i wciąż wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie logistyczne ze strony najemców z branż takich jak sieci handlowe, e-commerce, firmy kurierskie czy dystrybucja i FMCG. W dalszej części 2025 roku prognozuje się, że podaż będzie ograniczała się do projektów realizowanych w pełni spekulacyjnie, a największa aktywność deweloperów będzie koncentrować się na rynkach o dużej płynności. Na rynku inwestycyjnym widoczny będzie dalszy, pozytywny trend wzrostu wolumenu transakcji, w tym portfelowych. Poszukiwanie przez firmy produkcyjne kapitału może przynieść wzrost transakcji typu sale & leaseback. Stabilizacja wycen aktywów *prime* i możliwa w kolejnych kwartałach roku kompresja stóp kapitalizacji będą sprzyjać inwestorom poszukującym aktywów *core* i *core+* z długimi umowami najmu i wysokimi standardami zrównoważonego rozwoju jako kluczowymi czynnikami konkurencyjności.

Polski rynek, korzystając z dojrzałości naszego sektora, wypracowanych schematów, doświadczenia oraz lokalizacji na mapie Europy, pozostaje ważnym rynkiem dla firm zainteresowanych skracaniem łańcuchów dostaw i przenoszeniem produkcji bliżej rynków zbytu. Prognozy wiążą rozwój rynku powierzchni magazynowo-logistycznych z dalszą ekspansją branży e-commerce i rozwojem lekkiej produkcji. W kolejnych latach należy się spodziewać większego udziału w strukturze sprzedaży nieruchomości produkcyjnych, również przez wzgląd na rosnące znaczenie trendów *nearshoringu* (strategia biznesowa, zgodnie z którą firma zleca część swojej pracy do pobliskiego kraju) i *friendshoringu* (strategia biznesowa, polegająca na współpracy ze sobą sieci dostawców w ramach współpracujących ze sobą polityczne i militarnie państw). Dodatkowo, obserwuje się duże zainteresowanie logistyką miejską, która, jak się prognozuje, będzie cieszyła się coraz większym zainteresowaniem, ponieważ konkurencja między firmami odbywa się już nie tylko w obrębie ceny i jakości produktu, ale również szybkości dostaw do klientów. Ten rodzaj obiektów jest również atrakcyjny dla firm kurierskich. Obiekty typu *last mile logistics*, zlokalizowane blisko dużych aglomeracji miejskich lub w samych miastach, odpowiadają na potrzebę rynku w zakresie skracania czasu dostaw do klientów końcowych, więc deweloperzy dostarczają na rynek coraz więcej tego typu obiektów i ich udział w powierzchni magazynowo-logistycznej ogółem będzie systematycznie rósł. Największe zainteresowanie będą nadal wzbudzały produkty *prime* w lokalizacjach „*core*” i „*core+*”. Następuje też wzrost popularności obiektów o podwyższonym standardzie zrównoważonego rozwoju. Należy do nich m.in. zastosowanie rozwiązań lepiej wykorzystujących energię i wodę w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Wielu deweloperów decyduje się na certyfikację projektów w międzynarodowym systemie BREEAM i LEED. Dodatkowym czynnikiem inicjującym wzrost popularności rozwiązań proklimatycznych jest to, że coraz więcej inwestorów komunikuje klientom swoje działania w obszarze zrównoważonego rozwoju (ESG). Do tego trzeba dodać wkraczające na rynek magazynowo-logistyczny nowoczesne rozwiązania technologiczne oparte na sztucznej inteligencji i uczeniu maszynowym, IoT (Internet Rzeczy), technologii RFID czy mobilnej robotyki. Praca ludzka i utrzymanie powierzchni magazynowej są coraz droższe, więc dzięki nowoczesnym technologiom przyszłością będzie mierzenie powierzchni nie w metrach kwadratowych tylko w efektywności i elastyczności. Już teraz takim przykładem mogą być magazyny obsługujące produkcję metodą *just-in-time*, gdzie za pomocą tych samych systemów można realizować towarowanie, sortowanie, kompletację czy montaż lub zrobotyzowane systemy typu *shuttle*, służące do przechowywania i transportu towarów w kanałach regałowich.

Grupa Pekabex ma odpowiedź na zapotrzebowanie rynku magazynowego w postaci „Systemu Hal Pekabex®”. System zawiera najnowsze rozwiązania konstrukcyjne chronione prawem (Patenty i wzory użytkowe – złożone i uzyskane w Urzędzie Patentowym), zapewniające klientom optymalne połączenie możliwie najniższej ceny, jakości, walorów użytkowych oraz szybkości wznoszenia. Kompleksowe rozwiązania konstrukcyjne umożliwiają realizację obiektów

produkcyjno– magazynowych, jak i skomplikowanych zakładów przemysłowych, takich jak: palarnia kawy, mennica czy piekarnia. „System Hal Pekabex®”, dzięki zmniejszonemu zużyciu cementu w konstrukcji, ma mniejszy ślad węglowy, a dzięki dużej nośności wznoszonych konstrukcji dachowych możliwy jest montaż systemów fotowoltaicznych produkujący zieloną energię.

Rynek budownictwa mieszkaniowego

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny W pierwszym półroczu 2025 roku sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego wykazała spadkowe tendencje. Oddano do użytkowania o 3,5 proc. mniej mieszkań niż rok wcześniej, zmniejszyła się również liczba wydanych pozwoleń na budowę o 15,8 proc. i rozpoczętych inwestycji o 9,5 proc. Rynek mieszkaniowy wszedł w fazę wyczekiwania. Jak pokazują dane z GUS w pierwszej połowie 2025 roku podaż nowych mieszkań słabnie, zwłaszcza jest to widoczne w dużych aglomeracjach. Zapowiadane w 2025 roku programy wspierające nabywców mieszkań („Mieszkanie na start” / „Pierwsze Klucze”) nie weszły w życie – rynek funkcjonuje bez nowego ogólnopolskiego programu dopłat, co w połączeniu z wciąż wysokimi stopami procentowymi kredytów ogranicza popyt, a tym samym zniechęca deweloperów do inwestowania. Jednocześnie prowadzi to do stabilizacji cen nieruchomości. Czynnikiem, który również może mieć wpływ na stabilizację cen jest przekierowanie środków publicznych na rozwój budownictwa społecznego i komunalnego, co zapowiadał rząd. W perspektywie krótko i średniookresowej o kierunku dalszych zmian zdecydować będą polityka stóp procentowych i tempo odbudowy inwestycji deweloperskich.

Polski rynek mieszkaniowy wyróżnia się jako jeden z najciekawszych i najbardziej obiecujących sektorów nieruchomości w Europie. Podczas gdy większość krajów „starej Unii” doświadczała spowolnienia lub kryzysu w budownictwie mieszkaniowym, to w Polsce w 2024 roku oddano do użytku 199,9 tys. nowych mieszkań, co plasuje Polskę wśród czołowych krajów europejskich pod względem skali budowy. Liczba mieszkań, których budowa została rozpoczęta w 2024 roku to 181,5 tys. (wzrost o 30,7 proc. w porównaniu z 2023 rokiem). Nowe budownictwo mieszkaniowe w Polsce jest napędzane głównie przez lokalnych deweloperów, którzy budują przede wszystkim budynki wielorodzinne przeznaczone do sprzedaży indywidualnym nabywcom. Pomimo ryzyka geopolitycznego i wysokiego oprocentowania kredytów hipotecznych, ceny mieszkań w 2024 roku początkowo wzrosły, a następnie ustabilizowały się w pierwszych miesiącach 2025 roku. Kluczową zaletą polskiego rynku jest stabilny lokalny popyt na mieszkania własnościowe, napędzany przez nabywców zaspokajających swoje potrzeby mieszkaniowe. Uzupełnieniem tego popytu jest zapotrzebowanie na wynajem ze strony młodych Polaków migrujących do dużych aglomeracji w celu podjęcia studiów wyższych lub pracy. W ostatnich latach dodatkowy popyt na wynajem w aglomeracjach miejskich generują uchodźcy z Ukrainy i inni migranci zagraniczni. Oba trendy mają charakter długoterminowy i prawdopodobnie utrzymają się, co będzie dodatkowo napędzać rozwój segmentów PRS (Private Rented Sector – prywatny sektor wynajmu) i PBSA (Purpose-Built Student Accommodation – obiekty mieszkalne przeznaczone dla studentów). Polska nadal boryka się z poważnym deficytem mieszkań, szczególnie na największych rynkach. Miasta takie jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź rozbudowują się, aby zaspokoić rosnące potrzeby mieszkaniowe związane ze wzrostem liczby gospodarstw domowych oraz potrzebami migrantów ekonomicznych. Istotnym czynnikiem napędzającym popyt jest dążenie rosnącej klasy średniej do poprawy warunków życia. W porównaniu z innymi krajami mieszkania w polskich metropoliach są stosunkowo niewielkie i nie odpowiadają rosnącym potrzebom i aspiracjom Polaków.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania), w pierwszej połowie 2025 roku wyniósł 44,5 miesiące. W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, którą zastosowano przy budowie 98 proc. nowych budynków mieszkalnych, oddanych do użytkowania. Jednocześnie zauważalny jest trend wzrostu popularności w Polsce zastosowania rozwiązań w obszarze prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego; wpisuje się w on w zapotrzebowanie rynku, przede wszystkim ze względu na szybkość wznoszenia budynków i powtarzalność rozwiązań. Obiekty budowane w technologii prefabrykowanej powstają nawet o połowę krócej niż te budowane w technologii tradycyjnej. Wprawdzie budownictwo tradycyjne pozostanie jeszcze przez wiele lat dominującą technologią wznoszenia budynków mieszkaniowych, jednakże prognozuje się, że udział technologii prefabrykacji wzrośnie z 1–2 proc. w ostatnich kilku latach do 8–10 proc. w kolejnym dziesięcioleciu. Zarząd Grupy widzi duży potencjał rozwoju prefabrykacji w segmencie mieszkaniowym. Rośnie zainteresowanie tematem budownictwa modułowego wśród deweloperów, w szczególności ze względu na tempo prac. Budowanie z użyciem prefabrykatów przyspiesza inwestycje, gwarantuje powtarzalną i wysoką jakość, i wraz ze wzrostem kosztów finansowania, cen materiałów i spadkiem dostępności usług budowlanych staje się relatywnie tańsze i wydawniejsze.

Udział prefabrykatów w budownictwie podąża w ślad za wzorcami w Europie Zachodniej i dysproporcja w ich zastosowaniu w dalszym ciągu będzie się zmniejszała. Grupa, prócz sprzedaży prefabrykatów na rynek mieszkaniowy, realizuje również projekty mieszkaniowe w formule generalnego wykonawstwa. Realizowała m.in. mieszkania w ramach programu

Mieszkanie Plus w Toruniu i Sianowie oraz dla innych inwestorów budynków wielorodzinnych m.in. we Włocławku i Poznaniu. Grupa wykonuje również własne inwestycje deweloperskie. Obecnie Pekabex jest w trakcie realizacji lub przygotowania do realizacji projektów w Poznaniu: kolejne etapy budowy osiedla Ja_Sielska III i V oraz przy ulicy Milczańskiej, w okolicach Gdańska: Apartamenty Origin Mechelinki, Apartamenty Revital i Centrum Origin Mechelinki, w okolicach Warszawy: budynki mieszkalne w Pruszkowie, Wawrze i Żąbkach. Odpowiadając na zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego Grupa opracowała „System Pekabex® Budynki Mieszkalne” dedykowany głównie dla budownictwa wielorodzinnego, ale znajduje swoje zastosowanie również w obiektach kubaturowych użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego. Technologia zastosowana w Systemie daje możliwość wznoszenia obiektów w tempie nieosiągalnym dla budownictwa tradycyjnego, co przekłada się na redukcję kosztów inwestycji i uzyskania szybszego zwrotu z inwestycji. Budynki powstające w oparciu o System pozwalają też na uzyskanie wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania (PUM), co przekłada się na zwiększenie przychodów z inwestycji. System jest praktycznym rozwiązaniem, które umożliwia na łączenie go również z innymi dostępnymi na rynku elementami. Rozwiązaniem z zakresu budownictwa mieszkaniowego Grupy jest oferta skierowana bezpośrednio do klientów indywidualnych P.Homes – system budowy domów jednorodzinnych w technologii prefabrykacji. Technologia wykorzystywana do budowy domów P.Homes znacząco przewyższa parametry nośne i wytrzymałościowe zarówno domów drewnianych, keramzytobetonowych, jak i w technologii murowanej. Technologia elementów prefabrykowanych pozwala na szybki i efektywny montaż konstrukcji domu w niespełna miesiąc, zapewniając jednocześnie niezwykłą trwałość budynku. P. Homes to budownictwo zrównoważone, w którym aspekty ekologiczne pełnią wiodącą rolę, powstałe budynki są ciepłe, niskoenergetyczne i o małej wilgotności. W ramach P.Homes Grupa oferuje kompleksowo realizowane budynki wykończone w stanie deweloperskim lub pod klucz. Grupa oferuje realizację wszystkich etapów inwestycji od projektu po oddanie kompletnego budynku mieszkalnego wraz ze wszystkimi instalacjami i zagospodarowaniem przestrzennym działki. Oferta Grupy w zakresie P.Homes zakłada możliwość skorzystania z gotowego projektu budynku, dostępnych jest 20 nowoczesnych i funkcjonalnych projektów domów, lub z oferty skonfigurowania własnego domu, który może być nawet siedmiokrotnie tańszy w eksploatacji niż tradycyjne użytkowane budynki.

Perspektywa krótko-, średnio- i długoterminowa

Zarząd Grupy podejmuje działania ukierunkowane na bezpieczny i zrównoważony rozwój uwzględniający oczekiwania akcjonariuszy, klientów i innych grup interesariuszy. Wartość Grupy jest budowana poprzez skupienie się na poprawie marżowości posiadanego portfela zleceń oraz pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych oraz realizację własnych inwestycji deweloperskich. Zarząd Grupy realizuje politykę dywersyfikacji geograficznej (największe rynki zbytu to oprócz Polski, także Skandynawia i Niemcy), segmentowej (trzy linie biznesowe: prefabrykacja, generalne wykonawstwo inwestycji, działalność deweloperska) oraz produktowej (prefabrykaty mogą znaleźć zastosowanie w każdym segmencie rynku budowlanego: budynki magazynowo-logistyczne, hale produkcyjne, budynki mieszkalne itp.).

Kluczowe czynniki wewnętrzne istotne z punktu widzenia konkurencyjności i rozwoju przedsiębiorstwa:

Wysoka jakość produktów

Produkowane przez Grupę konstrukcje prefabrykowane, dzięki stosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, są bardzo wysokiej jakości. Uzyskują bardzo wysokie parametry np. w zakresie nośności, rozpiętości i ognioodporności. W Grupie funkcjonuje Zintegrowany System Zarządzania, oparty na trzech współpracujących ze sobą systemach, tj.: Systemu Zarządzania Jakością według normy PN-EN ISO 9001:2015, Systemu Zarządzania BHP według normy PN-ISO 45001:2018 oraz Systemu Zarządzania Środowiskowego według normy PN-EN ISO 14001:2015. Produkcja prefabrykatów betonowych odbywa się w kontrolowanych warunkach fabrycznych, co umożliwia nadzór na każdym etapie powstawania elementu, począwszy od projektowania. Produkty Grupy odznaczają się precyzją wykonania i wysoką jakością. Grupa wykonuje w swoich zakładach produkcyjnych również elementy z betonu architektonicznego, które wymagają specjalistycznej obróbki i by zapewnić odpowiednią jakość i pożądane walory estetyczne takie jak np. efekt fotobetonu, czy powierzchni gładkiej jak przy pokryciu tynkiem. Grupa posiada adekwatne zaplecze intelektualne oraz moce produkcyjne, umożliwiające realizację najtrudniejszych projektów, a wysoko wykwalifikowana kadra, poprzez swoje doświadczenie, wiedzę i kompetencje, dodatkowo wzmacnia przewagę konkurencyjną Pekabex. Grupa oferuje również realizację projektów w standardzie umożliwiających certyfikację w systemach BREEAM i LEED, wpisując się z europejski trend promocji budownictwa opartego na zasadach poszanowania przyrody i minimalizowania negatywnych skutków oddziaływania na środowisko.

Dywersyfikacja produktowa oraz kompleksowość oferty

W ramach swojej działalności operacyjnej Grupa wyróżnia kilka segmentów. Dzięki tej różnorodności Grupa może wykorzystywać koniunkturę zarówno jako (i) podwykonawca - producent elementów prefabrykowanych, w tym konstrukcji obiektów magazynowych (przemysłowych) oraz mieszkaniowych (ii), dzięki kompleksowej wiedzy i doświadczeniu – z sukcesem działać na rynku jako generalny wykonawca, a także (iii) jako deweloper, realizując projekty mieszkaniowe na

własny rachunek. W opinii Zarządu inwestorzy w Polsce coraz bardziej doceniają rozwiązania nowatorskie i całościowe, obejmujące jednocześnie doradztwo w zakresie technologii prefabrykowanej, jak i projektowanie, produkcję, transport oraz montaż prefabrykatów, a także kompleksowe realizowanie obiektów w formule generalnego wykonawstwa. W przypadku Pekabex, koordynowanie całego procesu budowlanego zwiększa elastyczność procesów produkcyjnych, dzięki możliwości dokładniejszego planowania zapotrzebowania na prefabrykaty w określonym czasie. Grupa zamierza nadal pracować nad rozwojem oferty produktowej, w tym nad produktami bardziej złożonymi technologicznie, o wyższej marżowości, jednocześnie opracowując rozwiązania tańsze dla odbiorcy końcowego i bardziej ekologiczne stosując technologie pozwalające na ograniczenie np. stali w elementach.

Ekspansja rynkowa

Grupa planuje zwiększyć udział sprzedaży na rynkach Europy Zachodniej i Skandynawii, przede wszystkim poprzez silniejsze zaznaczenie swojej obecności. W strukturach Grupy znajduje się oddział na terenie Niemiec, należący do Pekabex Pref oraz oddziały na terenie Szwecji oraz Danii, należące do Pekabex Bet oraz spółki generalnego wykonawstwa w Niemczech, Szwecji i Wielkiej Brytanii. Realizacja kontraktów jest prowadzona przede wszystkim w kraju, ale i na terenie Niemiec, Szwecji, Danii, natomiast usługi produkcyjne są realizowane na terenie Polski i Niemiec. Projekty deweloperskie w zakresie budowy obiektów mieszkalnych, realizowane jako inwestycje własne Grupy, prowadzone są oprócz Polski również na terenie Niemiec. W realizacji tych założeń wpisuje się dokonana pod koniec 2020 roku akwizycja na rynku niemieckim. Dzięki tej transakcji Grupa weszła w posiadanie zakładu produkcyjnego na terenie Niemiec, zlokalizowanego w Marktzeuln (Bawaria). Obecność w strukturze spółek działających za granicą, sprawia, że potencjał i konkurencyjność Grupy wzrasta i otwierają się możliwości zdobycia nowych rynków zbytu i poszerza grupę docelowych klientów. W ramach Grupy funkcjonują także spółki, których działalność jest skupiona na realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa. Jedną z nich jest spółka prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB. Spółka obecnie realizująca kontrakt budowy budynków mieszkalnych na terenie Szwecji. Drugą spółką jest spółka prawa niemieckiego PGU GmbH. Spółki mają umożliwić Grupie wejście w nowy segment działalności na rynkach zagranicznych szwedzkim i niemieckim, jakim jest generalne wykonawstwo i jest zgodne ze strategią Grupy Pekabex obejmującą m. in. zorientowanie na ekspansję zagraniczną i związaną z nią geograficzną dywersyfikacją źródeł przychodów.

Automatyzacja i cyfryzacja

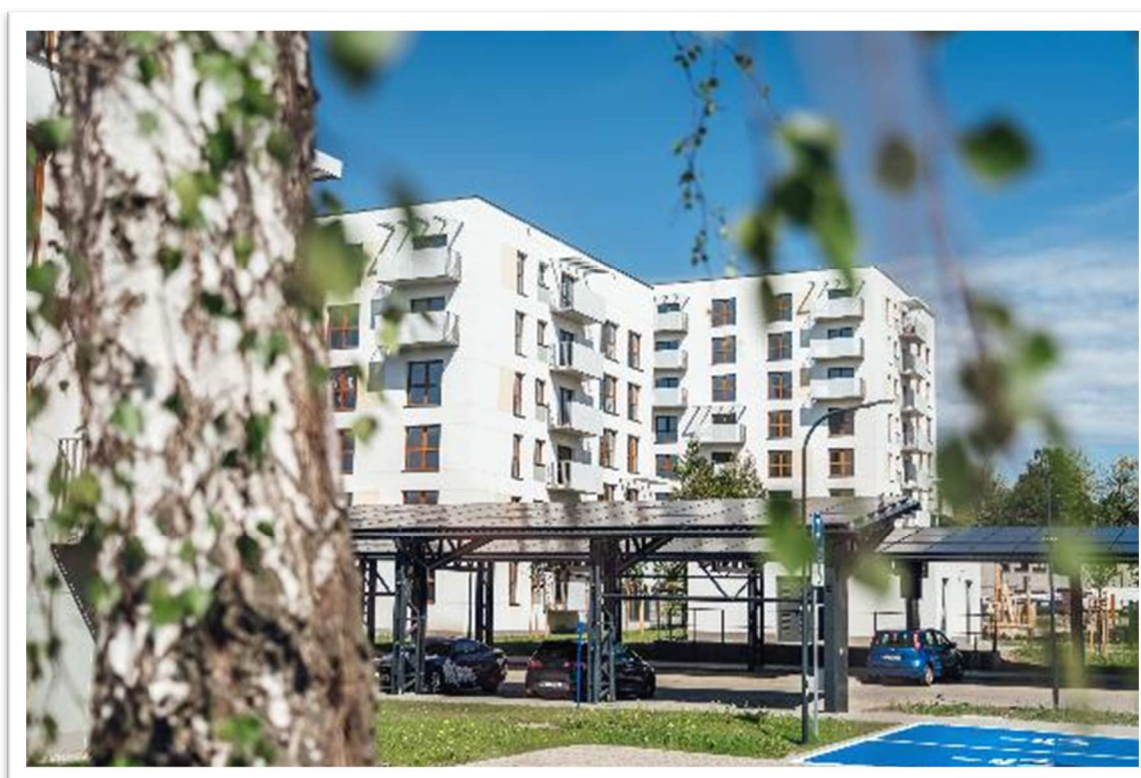
Automatyzacja i cyfryzacja są wpisane w strategię Grupy Pekabex, jako jeden z kluczowych czynników zwiększających przewagę konkurencyjną. W opinii Zarządu automatyzacja jest przyszłością produkcji budowlanej, ponieważ odgrywa kluczową rolę w zwiększeniu efektywności i jakości procesów produkcyjnych. Polityka inwestycyjna Grupy nakierowana jest na zakup odpowiednich maszyn, urządzeń i systemów wpływających na zrównoważony rozwój, obniżenie kosztów działalności i pozwalających na optymalizację pracy. Grupa kładzie również nacisk na inwestycje w innowacyjne technologie, które realizowane są także w ramach powołanych w tym celu specjalnych jednostek w Grupie. W ramach obranej przez Zarząd strategii w zakresie automatyzacji produkcji, w strukturach Grupy funkcjonuje dział Pekabex Engineering dedykowany m. in. do zadań związanych z realizacją tej strategii. Zarząd Grupy uważa, że przyszłość należy do nowych technologii, dlatego w Pekabex Engineering zatrudnieni są wysokiej klasy specjaliści, których podstawowym aspektem pracy jest dążenie do usprawniania, ulepszania i doskonalenia procesów produkcyjnych, w oparciu o innowacyjne rozwiązania. Dodatkowo, w ramach działu IT wydzielono sekcję dedykowaną wsparciu procesów automatyzacji i informatyzacji procesów przeprowadzanych w Grupie, kontynuowano także proces rozwoju systemu klasy ERP integrującego większość procesów w Grupie. W strukturach Grupy funkcjonuje od końca 2020 roku w pełni zautomatyzowany zakład produkcyjny Gdańsk II, który jest jedną z najnowocześniejszych tego typu fabryk w Europie. W zakładzie została zainstalowana innowacyjna linia technologiczna do zautomatyzowanej produkcji prefabrykowanych stropów typu „Filigran” oraz ścian. W ramach optymalizacji procesów, w zakładach produkcyjnych Grupy funkcjonuje System Rejestracji Procesów Produkcyjnych, który mierzy procesy, dostarczając danych, pozwalających na wytypowanie obszarów do doskonalenia i dalszej automatyzacji. Szczegółowe raportowanie procesów produkcji jest wdrażane we wszystkich fabrykach Grupy, a dane pochodzące z raportów służą również ulepszeniu pracy w innych działach, takich jak Dział Realizacji, Dział Sprzedaży, czy Magazyn.

Innowacyjność technologiczna oraz produktowa

Jak oceniają eksperci, innowacjami, dzięki którym budownictwo ma szanse na długoterminowy rozwój, są rozszerzona rzeczywistość i oprogramowanie dla sektora oraz systemy zarządzania danymi. Istotny wpływ na wzrost efektywności i produktywności firm budowlanych będzie miało modelowanie informacji o budowaniu (Building Information Modeling (BIM)), stanowiące podstawę dalszej digitalizacji realizowanych projektów. Cyfryzacja w branży nie powinna sprowadzać się wyłącznie do BIM, ale obejmować także digitalizację wszystkich łańcuchów procesowych. Digitalizacja najbardziej opłaca się w obszarach, gdzie popełnia się najwięcej błędów. Eksperci wspólnie wyróżnili kluczowe kierunki wdrażania innowacji w branży budowlanej, wśród których znalazło się stosowanie sztucznej inteligencji i dronów oraz robotyzacja. Grupa od lat prowadzi prace nad rozwojem technologii prefabrykacji i posiada własne Centrum Badawczo-Rozwojowe. Aby skutecznie konkurować na rynku, Pekabex opracował szereg innowacyjnych rozwiązań, które zgłosił jako wzory użytkowe oraz

wynalazki. Są wśród nich m.in. przyspieszające procesy montażowe łączniki do elementów prefabrykowanych, nowoczesne i wysokiej jakości gotowe elementy prefabrykowane oraz nowatorskie procesy technologiczne. Grupa uzupełnia oferowanie prefabrykatów usługami komplementarnymi w postaci doradztwa dotyczącego tej technologii, dzięki czemu będzie umacniać swoją przewagę konkurencyjną w zakresie bardziej złożonych technologicznie produktów i rozwiązań konstrukcyjnych.

Grupa zrealizowała i realizuje projekty badawczo-rozwojowe współfinansowane ze środków unijnych i znalazła się na pierwszym miejscu zestawienia podmiotów z największą liczbą zgłoszeń wzorów użytkowych w opublikowanym Raporcie z Analizy działalności wynalazczej w Wielkopolsce w latach 2018–2022 opublikowanym przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego.

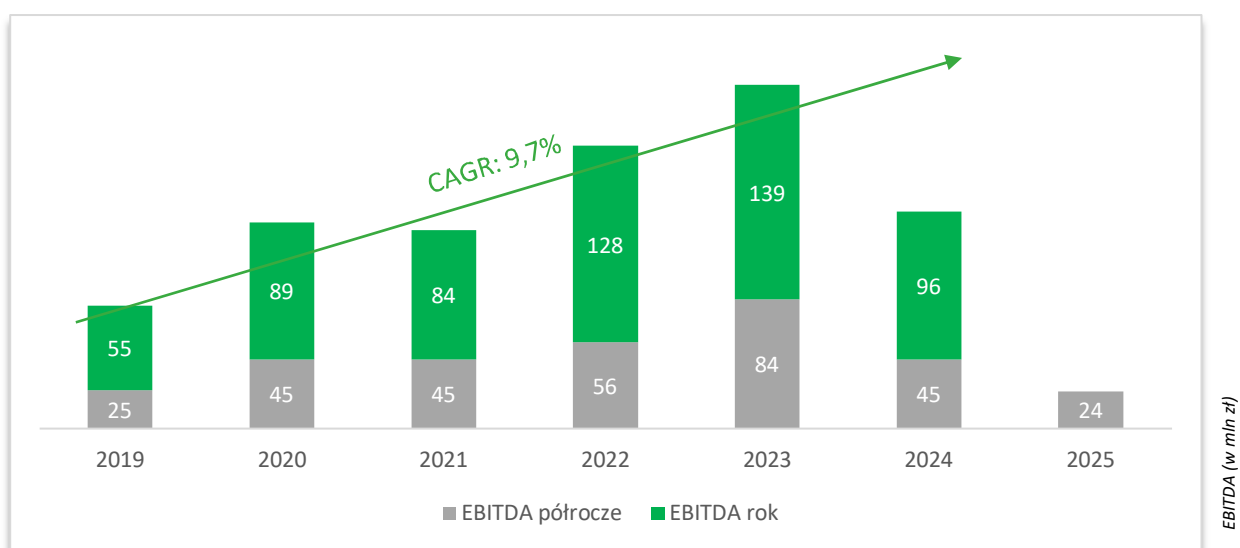
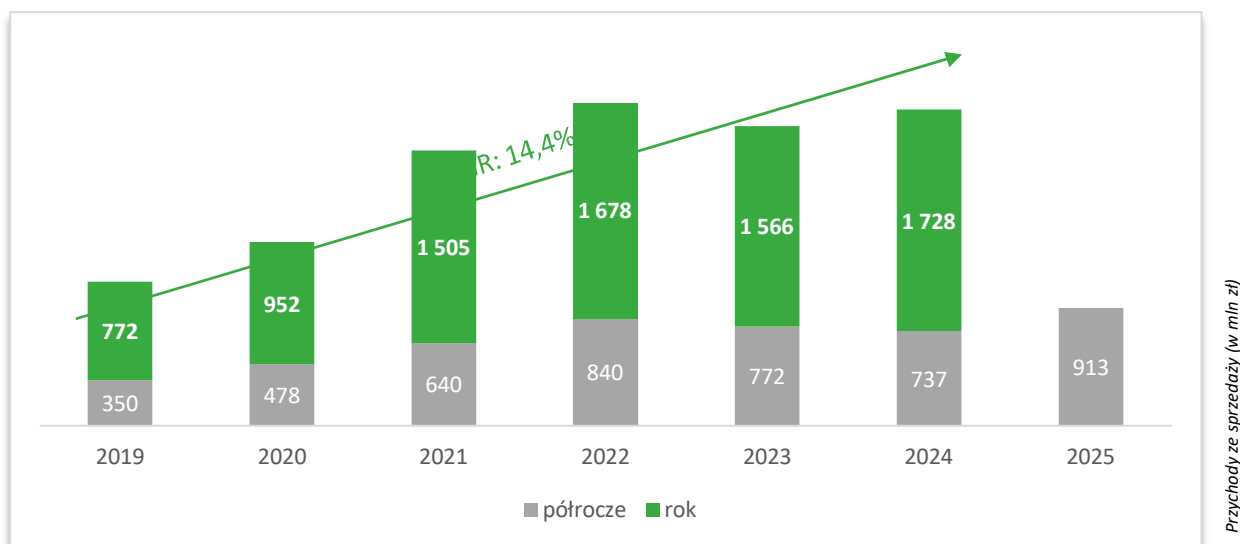


Budynki mieszkalne (TBS) w Katowicach

Stabilna pozycja finansowa

Grupa Pekabex dysponuje znaczącymi zasobami finansowymi, którymi zarządza, mając na uwadze, między innymi, realizację wewnętrznych prognoz finansowych i założeń budżetowych oraz założonej stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji. Decyzje podejmowane przez Zarząd umacniają rynkową pozycję Grupy Pekabex i pozwalają na długofalową realizację zamierzeń inwestycyjnych w prognozowanych przez Grupę okresach.

Wykresy przedstawiają poziom przychodów oraz poziom EBITDA wypracowany przez Grupę w ciągu ostatnich lat.



5. Opis podstawowych czynników zagrożeń i ryzyka

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz całą Grupę, podobnie jak to ma miejsce w przypadku innych firm działających w tym sektorze, narażona jest na różnego rodzaju ryzyka, związane zarówno z sytuacją makroekonomiczną, jak i wewnętrzną Spółki i Grupy.

Poniżej przedstawione zostały istotne ryzyka związane z działalnością Grupy.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągane przez nią wyniki finansowe oddziałują m.in. czynniki makroekonomiczne, których skutki są niezależne od działań firmy. Można do nich zaliczyć stabilność sytuacji politycznej, inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wysokość produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmiany stóp procentowych oraz politykę państwa w zakresie rynku nieruchomości. Działalność Grupy jest przede wszystkim ściśle uzależniona od koniunktury w budownictwie, popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz planów dotyczących wydatków infrastrukturalnych.

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną (wojną w Ukrainie) rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych.

Branża budowlana charakteryzuje się wysoką wrażliwością na sytuację makroekonomiczną, a jej rozwój jest w dużym stopniu uzależniony od cyklu koniunktury. Z punktu widzenia podejmowanych przez Spółkę decyzji strategicznych kluczowe znaczenie dla Grupy ma umiejętność dostosowywania organizacji i prowadzonej przez nią działalności do zmieniającej się sytuacji gospodarczej kraju i regionów, w których spółki z Grupy realizują projekty.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa monitoruje sytuację rynkową oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. Zarząd Grupy prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach. Podejmowane aktywności mają na celu dostosowanie Grupy, od strony finansowej i organizacyjnej, do zmiennych cykli koniunktury.

Ryzyko spowolnienia rozwoju branż, w których operuje Grupa

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną rozwój branż, w których działa lub zamierza działać Grupa, może zostać spowolniony, m.in. ze względu na wstrzymywanie procesów inwestycyjnych, niepełną realizację założeń inwestycyjnych, rezygnację z realizacji programów inwestycyjnych oraz zmiany koncepcji w zakresie inwestycji, często po zakończeniu kosztownych dla oferentów, dwuetapowych postępowań przetargowych. Przestoje w rozwoju branż, w których działa Grupa, mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju.

Grupa dywersyfikuje źródła przychodów, również dzięki operowaniu na rynkach zagranicznych, co pozwala jej ograniczyć ryzyka związane ze spowolnieniem rozwoju poszczególnych branż. Ponadto w celu minimalizacji ryzyka firma monitoruje sytuację rynkową oraz prowadzi działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz rozwoju na nowych rynkach.

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Cele strategiczne Grupy mogą nie zostać osiągnięte. Rynek, na którym działają spółki z Grupy, podlega ciągłym zmianom, dlatego jej sytuacja finansowa zależy od opracowania skutecznej, długoterminowej strategii i dostosowywania jej do zmian w otoczeniu. Wszelkie błędne decyzje, podjęte w wyniku nieumiejętności dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy. W celu minimalizacji ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje i ukierunkowuje realizację strategii Grupy.

Ryzyko związane z charakterem działalności budowlanej

Działalność budowlana opiera się na realizacji jednostkowych kontraktów, a osiągane z niej wyniki zależą niejednokrotnie od czynników zewnętrznych, nieależących po stronie wykonawcy. Opóźnienia oraz przestoje w realizacji inwestycji budowlanych mogą być spowodowane m.in.: (i) brakami lub błędami w przygotowanej przez zamawiającego dokumentacji projektowej; (ii) wykraczającymi poza dopuszczone prawem terminami uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niezbędnych do wykonywania zakontraktowanych prac budowlanych; (iii) niekorzystnymi warunkami pogodowymi; (iv) niekorzystnymi warunkami gruntowymi; (v) innymi czynnikami, w tym politycznymi pośrednio lub bezpośrednio (wojna w Ukrainie), nieprzewidywalnymi na etapie przygotowywania projektu i prac z nim związanych. Opóźnienia oraz przestoje w wykonywanych pracach mogą stanowić utrudnienie dla efektywnego zarządzania kosztami operacyjnymi, co może stanowić przyczynę okresowego obniżenia stopnia wykorzystania potencjału produkcyjnego Grupy oraz negatywnie wpływać na jej wyniki finansowe.

Grupa dokłada starań, aby w zawieranych umowach nie znajdowały się zapisy sankcjonujące sytuacje dla niej niekorzystne. Jednocześnie zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę.

Ryzyko związane z utratą możliwości realizacji kontraktów na skutek awarii, zniszczenia lub utraty majątku

W przypadku awarii maszyn wykorzystywanych przez spółki z Grupy, ich zniszczenia albo utraty, może wystąpić ryzyko przejściowego wstrzymania realizacji zawartych kontraktów, w całości lub istotnej części. Istotny przestój może doprowadzić do niedotrzymania uzgodnionych terminów realizacji kontraktów oraz może skutkować karami umownymi, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa prowadzi bieżący monitoring parku maszynowego oraz modernizacje i rozbudowy, a ponadto posiada odpowiednie ubezpieczenie na adekwatnym poziomie. Dodatkowo, w przypadku awarii istnieje możliwość przeniesienia produkcji do innych zakładów Grupy.

Ryzyko związane z możliwością naruszenia przez spółki z Grupy zobowiązań z umów finansowych

Umowy finansowe zawierane przez spółki z Grupy w ramach działalności gospodarczej nakładają na nie określone zobowiązania, m.in. wymóg utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz przekazywania informacji, m.in. dotyczących ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie tych zobowiązań oraz naruszenie zakazów może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto podmiot finansujący może być uprawniony do zaspokojenia poprzez realizację uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym przejęcia własności obciążonych aktywów Grupy lub zlecenia ich sprzedaży. Dodatkowo, spółki z Grupy korzystają z części floty samochodowej, sprzętu komputerowego oraz maszyn i urządzeń na podstawie umów leasingowych. Niewykonanie zobowiązań z umów leasingowych lub inne naruszenie ich postanowień może skutkować wypowiedzeniem umów przez finansujących i obowiązkiem zwrotu leasingowanych przedmiotów, co może wpłynąć na możliwość wykonywania przez spółki z Grupy działalności gospodarczej, a w konsekwencji na możliwość realizowania zobowiązań z kontraktów.

Grupa stosuje procedury wewnętrzne monitoringu oraz raportowania zobowiązań wynikających z zawartych umów finansowych i terminowo się z nich wywiązuje. Grupa na bieżąco monitoruje i dostosowuje politykę finansową do potrzeb operacyjnych.

Ryzyko związane z postępowaniami podatkowymi, administracyjnymi i sądowymi

Spółki z Grupy są stroną postępowań podatkowych, administracyjnych i sądowych, w tym dotyczących wierzytelności i zobowiązań z umów handlowych. Nie można wykluczyć, że zapadną w nich rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Ponadto, nie można wykluczyć wszczęcia w przyszłości przeciwko spółkom z Grupy lub przez spółki z Grupy innych postępowań związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w których również mogą zapaść rozstrzygnięcia niekorzystne dla Grupy. Niektóre z niekorzystnych rozstrzygnięć postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi kancelariami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do nowych zasad i obowiązków.

Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również ze zmianą indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego, otrzymanych przez spółki z Grupy

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji, spółki z Grupy będą musiały ponieść znaczące koszty związane z dostosowaniem się do nowych przepisów i/lub z niestosowaniem się do nich. Dodatkowo praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy interpretacji przepisów podatkowych, realizowanych przez te spółki. Nie można także wykluczyć, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy, zostaną zakwestionowane. Z uwagi na powyższe, nie można wykluczyć sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez nie prawidłowości rozliczeń podatkowych spółek z Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na prowadzenie działalności w różnych jurysdykcjach, na Grupę mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacje tych umów przez organy podatkowe oraz zmiany tych umów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto, w 2017 roku zostały wprowadzone (na dzień bilansowy już nieobowiązujące) przepisy dotyczące odwrotnego obciążenia podatkiem VAT, odnoszące się do wskazanych rodzajów usług budowlanych. W związku z brakiem praktyki i orzecznictwa, dotyczącego stosowania wspomnianych przepisów, istnieje ryzyko dokonania błędnej interpretacji przez spółki z Grupy, a w konsekwencji wystawienia faktur obciążonych niewłaściwą stawką podatku VAT, czego skutkiem będzie konieczność dokonywania korekt i ewentualny zwrot niedoszacowanego podatku.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz na bieżąco monitoruje zmiany przepisów oraz orzecznictwo, współpracując z uznanymi doradcami zewnętrznymi, a także występuje o interpretacje indywidualne.

Ryzyko związane z działalnością na innych rynkach niż polski

Grupa prowadzi działalność również w Niemczech, Szwecji oraz Danii. Fundamentem kontynentalnego systemu prawnego jest prawo stanowione. Regulacje prawne, obowiązujące we wspomnianych krajach, podlegają różnorodnym interpretacjom i mogą być stosowane w sposób niejednolity. Grupa nie może zapewnić, że jej interpretacja przepisów obowiązujących w państwach, w których prowadzi działalność, nie zostanie zakwestionowana, co może skutkować karą lub grzywną albo koniecznością zmiany praktyki. Wszystko to może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.

Ryzyko związane z koniecznością zwrotu otrzymanych dotacji

Grupa jest beneficjentem programów finansujących badania, rozwój i innowacje ze środków funduszy Unii Europejskiej, dystrybuowanych w Polsce w ramach konkursów ogłaszanych przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju.

Jeżeli warunki określone w umowie podpisanej przez spółkę z Grupy oraz Narodowe Centrum Badań i Rozwoju nie zostaną spełnione, spółka może zostać zobligowana do zwrotu dotacji w całości lub w części wraz z odsetkami. Taka sytuacja może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi.

Ryzyko związane z systemem kontroli wewnętrznej w strukturach Spółki

Nie można wykluczyć, że obowiązujące w Spółce procedury okażą się nie w pełni adekwatne do działalności Spółki i Grupy, a w konsekwencji nie będą źródłem rzetelnej informacji na ich temat. Może to mieć negatywny wpływ na skuteczność zarządzania Spółką, a w konsekwencji na perspektywy rozwoju i wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko transformacji – Regulacyjne i Prawne (Compliance) - Ceny emisji i obowiązki sprawozdawcze

Ze względu na wpływ sektora budownictwa na emisję CO₂, podejmowane są działania regulacyjne z zakresu środowiskowego, mające na celu jego minimalizację. Istnieje ryzyko znacznego wzrostu kosztu działalności poprzez wprowadzenie dodatkowych bądź zwiększonych opłat za emisję, co przełoży się w szczególności na ceny materiałów kupowanych przez Grupę.

Dodatkowo, gwałtownie zachodzące w regulacjach zmiany powodują konieczność regularnego dostosowywania procesów raportowych i procesów monitorowania poziomów emisji w aspekcie każdej działalności prowadzonej przez Grupę.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów, Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków.

Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.

Grupa monitoruje emisje gazów cieplarnianych w Zakresie 1, 2 oraz 3 i rozwija system raportowania i monitorowania wskaźników zrównoważonego rozwoju.

Ryzyko transformacji – Regulacyjne i Prawne (Compliance) - Uregulowania rozwiązań produktowych

Ze względu na wpływ sektora budownictwa na emisję CO₂, podejmowane są działania regulacyjne z zakresu środowiskowego, mające na celu jego minimalizację. Może to istotnie wpłynąć na produkty produkowane i ofertowane przez Grupę i konieczność ich dostosowania do wymagań bardziej restrykcyjnych przepisów (na przykład dotyczących efektywności energetycznej budynków). Istotne jest tutaj ryzyko znacznego wzrostu ceny oferowanych produktów i usług przez konieczność stosowania droższych technologii i materiałów.

Zagrożenie jest ograniczane poprzez prowadzenie dokładnych kalkulacji i uzyskiwanie deklaracji środowiskowe EDP (Environmental Product Declaration), które szczegółowo opisują oddziaływanie produktu na środowisko podczas całego jego cyklu życia (LCA). Zagrożenie jest również ograniczane poprzez promowanie wśród inwestorów i zwiększanie w przychodach ze sprzedaży produktów i usług w standardzie LEED i BREEAM.

Ryzyko wystąpienia zagrożenia dla bezpieczeństwa i higieny pracy - łamanie przepisów BHP

Wystąpienie przypadków utraty zdrowia lub życia przez pracowników w wyniku łamania przepisów BHP może wiązać się dla Grupy z ryzykiem utraty wizerunku oraz z ryzykiem finansowym, związanym z ewentualnymi odszkodowaniami dla osób pokrzywdzonych, a także karami ze strony instytucji sprawującymi nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem prawa w zakresie BHP. Utrzymanie Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem i Higieną Pracy opartego o normę ISO 45001.

Zagrożenie jest również minimalizowane poprzez: identyfikację zagrożeń, ocenę i sterowanie ryzykiem; konsultacje z pracownikami w zakresie obszarów do poprawy; zapewnienie wymaganych środków ochrony indywidualnej; audyty wewnętrzne; szczegółową analizę zdarzeń potencjalnie wypadkowych i wypadków w czasie pracy; przeprowadzanie okresowych szkoleń z zakresu BHP i zajęć praktycznych; organizowanie kampanii informacyjnych; monitorowanie wydajności systemu BHP; ciągłą ocenę zgodności systemu BHP z obowiązującymi normami; identyfikację zagrożeń i działania prewencyjne.

Grupa współpracuje z dostawcami i usługodawcami, którzy przestrzegają prawa, norm oraz zaleceń dotyczących BHP.

Ryzyko wystąpienia korupcji i konfliktu interesów - Ryzyko wystąpienia przypadków korupcji i konfliktu interesów

Ryzyko w tym obszarze jest związane przede wszystkim ze stratami finansowymi, które mogą być spowodowane zapłatą kwot pieniężnych tytułem odszkodowań, kar finansowych, odsetek karnych, kosztów procesowych, zniekształcaniem lub fałszowaniem informacji zarządczych, co może skutkować niewłaściwą decyzją, zaciąganiem niekorzystnych biznesowo zobowiązań, wzrostem wydatków lub kosztów prowadzonej działalności, niewystarczającą weryfikacją warunków finansowych w zawieranych umowach.

Zagrożenie jest minimalizowane przez: przestrzeganie Kodeksu Antykorupcyjnego oraz Kodeksu Etyki i Kodeksu Odpowiedzialności Biznesowej; monitorowanie bezstronności wobec potencjalnych dostawców oraz nadzór nad procesem akceptacji wyboru dostawcy; wprowadzenie procedury wielostopniowej akceptacji umów kontraktowych oraz innych umów o charakterze biznesowym; ustalanie budżetów projektów, ich monitorowanie i analiza odchyleń; jasne wyznaczenie zadań i odpowiedzialności oraz określenie priorytetów przypisanych do stanowiska pracy; skuteczne zasady zarządzania ryzykiem strategicznym oraz przestrzeganie zasad i procedur wewnętrznych.

Od 2023 roku w strukturach Grupy funkcjonuje dział Audytu Wewnętrznego, który monitoruje procesy pod kątem wykrywania luk i nieprawidłowości.

Grupa zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz współpracuje z uznanymi doradcami zewnętrznymi. W przypadku zmian przepisów Grupa na bieżąco dostosowuje się do wymogów wynikających z nowych zasad i obowiązków.

Grupa przegląda i aktualizuje stosowane procedury pod kątem zmian przepisów oraz bieżących procesów wewnętrznych.

6. Objaśnienia dotyczące sezonowości działalności emitenta w prezentowanym okresie

Spółka działa w branży budowlanej, w której sezonowość podzielona jest na okres letni oraz zimowy. Potencjalnie najsłabszym kwartałem z punktu widzenia obrotów i dochodów jest pierwszy kwartał roku kalendarzowego (najniższe temperatury), natomiast z uwagi na technologię prefabrykacji temperatura nie ma aż tak dużego wpływu na realizację kontraktów, jak przy tradycyjnych realizacjach w technologii „na mokro” (monolity). W ostatnich latach nie odnotowano również ostrej zimy. Natomiast w sytuacji, gdy temperatury spadłyby na dłuższy czas znacząco poniżej 0 °C, może to mieć wpływ na działalność Grupy.

7. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym)

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie doszło do istotnych zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy.

8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W pierwszym półroczu 2025 roku nie zostały wypowiedziane umowy kredytu. Grupa podpisała nowe umowy kredytu oraz aneks do istniejących umów. Zmiany w tym zakresie zostały opisane w notce nr 11 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2025 roku.

9. Pozostałe informacje

9.1 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

9.2 Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 30.06.2025	od 01.01 do 30.06.2024	od 01.01 do 31.12.2024
Amortyzacja	14 935	14 977	30 949
Świadczenia pracownicze	111 249	99 248	241 513
Zużycie materiałów i energii	285 861	220 086	499 798
Usługi obce	462 898	372 537	841 208
Podatki i opłaty	6 170	5 459	12 453
Pozostałe koszty rodzajowe	8 539	8 469	25 642
Koszty według rodzaju razem	889 653	720 776	1 651 564
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 050	3 154	3 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(25 280)	(12 294)	30 045
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-	(1 528)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	915 983	711 636	1 683 965

9.3 Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 proc. ogólnej liczby głosów w Spółce

Struktura własności kapitału zakładowego została przedstawiona w nocie 9 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.4 Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta zostało przedstawione w nocie 6 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.5 Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5 proc. wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2025 roku Grupa uznaje sprawy opisane w sprawozdaniu za 2024 rok. Nie nastąpiły istotne zmiany w tym zakresie.

9.6 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W pierwszym półroczu 2025 roku Emitent ani jednostki od niego zależne nie zawarły istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Przychody i koszty zrealizowane przez Emitenta i Grupę w transakcjach z podmiotami powiązanymi w 2025 roku oraz stan zobowiązań i należności na dzień 30 czerwca 2025 roku wobec podmiotów powiązanych zostały przedstawione w dodatkowych informacjach odpowiednio do śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

9.7 Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

Informacje na temat udzielonych poręczeń i gwarancji zostały przedstawione w nocie 14 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności za pierwsze półrocze 2025 roku sporządzone na dzień 30 czerwca 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 18 września 2025 roku.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
Tomasz Seremet	Wiceprezes Zarządu	